

Univerzita Karlova
Právnická fakulta

RIGORÓZNÍ PRÁCE

2009

Mgr. Jiří Bém

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

Právnická fakulta
Katedra občanského práva

Mgr. Jiří Bém

ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY

Rigorózní práce

Konzultant rigorózní práce:

Prof. JUDr. Jan Dvořák, CSc.

Praha, červen 2009

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracoval samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených.

V Praze dne 14. 6. 2009

Mgr. Jiří Bém

1. OBSAH

1.	OBSAH	2
2.	ÚVOD	4
3.	OBECNĚ K ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY PODLE OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU.....	7
3.1.	DEFINICE POJMU	7
3.2.	PŘEDPOKLADY ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY.....	10
3.3.	KOGENTNÍ A DISPOZITIVNÍ USTANOVENÍ OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU	12
3.4.	VZDÁNÍ SE PRÁVA NA ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY	15
3.5.	ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY Z DŮVODŮ DOHODNUTÝCH SMLUVNÍMI STRANAMI.....	16
3.6.	ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY Z DŮVODŮ STANOVENÝCH OBČANSKÝM ZÁKONÍKEM	18
3.7.	VZTAH USTANOVENÍ § 48 OBČZ A § 497 OBČZ	19
3.8.	PRÁVNÍ ÚČINKY ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY	22
3.9.	ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY A ZRUŠENÍ SMLOUVY, POJEM STORNO	23
3.9.1.	<i>Odstoupení od smlouvy a zrušení smlouvy v občanském zákoníku</i>	23
3.9.2.	<i>Odstoupení od smlouvy, zrušení smlouvy a pojem storno ve smluvních ujednáních.....</i>	25
3.10.	ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY A VÝPOVĚĚ.....	27
3.11.	ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY A SMLUVNÍ POKUTA.....	28
3.11.1.	<i>Akcesorická povaha smluvní pokuty a účinky odstoupení od smlouvy</i>	29
3.11.2.	<i>Smluvní pokuta jako sankce za odstoupení od smlouvy</i>	32
3.12.	PROMLČENÍ PRÁVA NA ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY	33
3.13.	VYPOŘÁDÁNÍ SMLUVNÍCH STRAN PO ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY	33
3.14.	SROVNÁNÍ ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY PODLE OBČANSKÉHO A OBCHODNÍHO ZÁKONÍKU.....	37
4.	ODSTOUPENÍ OD KUPNÍ SMLOUVY O PŘEVODU NEMOVITOSTI.....	40
4.1.	OBECNĚ K ODSTOUPENÍ OD KUPNÍ SMLOUVY O PŘEVODU NEMOVITOSTI.....	40
4.2.	STRUČNÉ SHRNUTÍ VÝVOJE JUDIKATURY	41
4.2.1.	<i>Vývoj judikatury po 1. 1. 1993</i>	41
4.2.2.	<i>Stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu sp. zn. Cjpn 201/2005 ze dne 19. 4. 2006</i>	46
4.2.3.	<i>Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 78/06 ze dne 16. 10. 2007</i>	47
4.2.4.	<i>Vývoj poslední doby, rozhodnutí velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 3177/2005 ze dne 30.1. 2008</i>	49
4.3.	TEORIE TITULU A MODU.....	51
4.4.	ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY V PŘÍPADĚ, ŽE VĚC MEZITÍM NEBYLA DÁLE PŘEVEDENA NA TŘETÍ OSOBU	52
4.5.	ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY V PŘÍPADĚ, ŽE JE NEMOVITOST (PŘÍPADNĚ I VĚC MOVITÁ) MEZITÍM DÁLE PŘEVEDENA NA TŘETÍ OSOBU, OCHRANA PRÁV NABYTÝCH V DOBRÉ VÍŘE	54
4.5.1.	<i>Obecný výklad.....</i>	54
4.5.2.	<i>Obezřetnost prodávajícího</i>	57
4.5.3.	<i>Dobrá víra třetí osoby.....</i>	58
4.5.4.	<i>Shrnutí.....</i>	61
4.5.5.	<i>Právní úprava de lege ferenda.....</i>	62

5.	ZVLÁŠTNÍ ČÁST	68
5.1.	SPOTŘEBITELSKÉ SMLOUVY	68
5.1.1.	§ 53 odst. 7 ObčZ – odstoupení od smlouvy uzavřené při použití prostředků komunikace na dálku.....	72
5.1.2.	§§ 54b, 54c ObčZ - Odstoupení od smlouvy o finančních službách uzavírané na dálku	74
5.1.3.	§ 57 odst. 1 ObčZ – odstoupení od smlouvy uzavřené mimo provozovnu	77
5.1.4.	§§ 58 odst. 2, 63 ObčZ – odstoupení od smlouvy o užívání budovy nebo její části na časový úsek	80
5.2.	ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY PŘI PORUŠENÍ POVINNOSTI DRUHOU SMLUVNÍ STRANOU	82
5.2.1.	§ 507 odst. 1 ObčZ – zrušení smlouvy při neodstranitelné vadě věci	82
5.2.2.	§ 517 odst. 1 ObčZ – odstoupení od smlouvy při prodlení dlužníka	83
5.2.3.	§ 576 ObčZ – způsobení nemožnosti plnění osobou, která nemá právo volby	86
5.2.4.	§ 597 odst. 1, 2 ObčZ – dodatečně zjištěné vady	87
5.2.5.	§ 613 ObčZ – prodej na objednávku	89
5.2.6.	§ 616 odst. 3 ObčZ – shoda s kupní smlouvou	90
5.2.7.	§ 622 ObčZ – odstranitelné a neodstranitelné vady věci	91
5.2.8.	§ 637 odst. 2 ObčZ – upozornění na vady	94
5.2.9.	§ 638 ObčZ – součinnost objednatele	95
5.2.10.	§ 642 odst. 2 ObčZ – zřejmé porušení povinností zhotovitelem	95
5.2.11.	§ 648 odst. 2 ObčZ – odstranitelné a neodstranitelné vady díla	97
5.2.12.	§ 655 odst. 1 ObčZ – vadná oprava nebo úprava věci	98
5.2.13.	§ 666 odst. 2 ObčZ – podnájem věci v rozporu s nájemní smlouvou	98
5.2.14.	§ 667 odst. 2 ObčZ – změny na věci	100
5.2.15.	§ 679 ObčZ – odstoupení od nájemní smlouvy	101
5.2.15.1.	§ 679 odst. 1 ObčZ – nezpůsobilost ke smluvenému nebo obvyklému užívání	101
5.2.15.2.	§ 679 odst. 2 ObčZ – zdraví závadný stav pronajatých místností	102
5.2.15.3.	§ 679 odst. 3 ObčZ – závadné užívání věci, prodlení s platbou nájemného	103
5.2.16.	§ 684 ObčZ – práva třetí osoby	104
5.2.17.	§ 759 odst. 2 ObčZ – porušení povinností ubytovaným	105
5.3.	ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY BEZ OHLEDU NA JEDNÁNÍ DRUHÉ SMLUVNÍ STRANY	106
5.3.1.	§ 635 odst. 3 ObčZ – odstoupení objednatele při úpravě ceny	107
5.3.2.	§ 642 odst. 1 ObčZ – odstoupení objednatele bez udání důvodu	108
5.3.3.	§ 735 ObčZ – odstoupení objednatele bez udání důvodu	109
5.3.4.	§ 759 odst. 1 ObčZ – odstoupení ubytovaného před uplynutím dohodnuté doby	110
5.3.5.	§ 852g odst. 1 ObčZ – odstoupení od cestovní smlouvy	111
5.4.	ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY V OSTATNÍCH PŘÍPÁDECH	114
5.4.1.	§ 49 ObčZ – uzavření smlouvy v tísni za nápadně nevýhodných podmínek	114
5.4.2.	§ 561 odst. 2 ObčZ – zmaření volby nahodilým zánikem věci u alternativního závazku	116
5.4.3.	§ 575 odst. 3 ObčZ – částečná nemožnost plnění	117
5.4.4.	§ 636 odst. 2 ObčZ – odstoupení objednatele při novém určení ceny	118
5.4.5.	§ 716 odst. 2 ObčZ – dodatečně vzniklé závažné okolnosti některého z účastníků dohody o výměně bytu	119
5.4.6.	§ 852e odst. 2 ObčZ – změna cestovní smlouvy	120
6.	ÚVAHA DE LEGE FERENDA.....	122
7.	ZÁVĚR.....	125
8.	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	127
9.	LITERATURA.....	128
10.	SUMMARY	130

2. ÚVOD

Problematika odstoupení od smlouvy jako jednoho ze způsobů zániku závazkového právního vztahu byla v poslední době aktuální především v souvislosti s diskuzí ohledně účinků odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitosti ve vztahu k ochraně vlastnického práva třetích osob nabytého v dobré víře. Otázek, ve kterých není právní teorie ani praxe jednotná, je ovšem u odstoupení od smlouvy mnohem více a vzhledem k připravované rekodifikaci soukromého práva je právě nyní vhodná doba k rozboru a kritickému zhodnocení stávající i navrhované právní úpravy a k zamyšlení se nad případnými dalšími možnostmi řešení de lege ferenda.

V dnešním globalizovaném a dynamicky se rozvíjejícím světě jsme denně subjekty řady závazkových právních vztahů, aniž bychom si to mnohdy vůbec uvědomovali. Obzvláště v prostředí tržní ekonomiky hrají klíčovou úlohu smlouvy, které v soukromém právu tvoří právní titul většiny závazků a představují tak právní rámec pro řadu ekonomických procesů. Právě díky tomu se stává otázka platného a účinného odstoupení od smlouvy významnou součástí každodenního života, přičemž vhodná právní úprava tohoto institutu v kombinaci s jeho adekvátním využitím v konkrétních smluvních vztazích může významně přispět k ulehčení řady složitých životních situací.

O to více problematickou se jeví skutečnost, že v praxi je na odstoupení od smlouvy mnohdy nahlíženo ze zcela nesprávného úhlu pohledu. Často je možné se setkat se zaměňováním institutu odstoupení od smlouvy s jinými způsoby zániku závazkových právních vztahů, s mylným výkladem jednotlivých zákonných ustanovení nebo s tvrzeními typu, že „od každé smlouvy je přece možné vždy odstoupit“. Zpravidla jde o nepochopení samé podstaty odstoupení od smlouvy. Pokud k tomu přidáme skutečnost, že ani právní teorie není v řadě otázek spojených s odstoupením zrovna jednotná, je poněkud zarážející, že odborná diskuze týkající se problematiky odstoupení je v poslední době poměrně úzce zaměřená a intenzivně probíhá prakticky pouze ohledně účinků

odstoupení vzhledem k ochraně vlastnického práva třetích osob nabytého v dobré víře. U ostatních aktuálních témat zatím není dostatečně rozvinuta.

Jako podklad pro tuto práci sloužily kromě názorů právní teorie především poznatky soudní praxe, která svojí aplikací práva jednotlivé normy významně ovlivňuje, v některých případech hovoříme dokonce přímo o jejich dotváření. Z tohoto pohledu převládá inspirace především v rozhodnutích Nejvyššího soudu, který ze své pozice vrcholného orgánu soudní soustavy mimo jiné sleduje a vyhodnocuje pravomocná rozhodnutí soudů, v zájmu jednotného rozhodování soudů zaujímá stanoviska k jejich rozhodovací činnosti a rovněž uveřejňuje stanoviska a vybraná nejzávažnější rozhodnutí Nejvyššího soudu a ostatních soudů ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek. V této souvislosti je ovšem nutné zdůraznit, že i když z hlediska kvantity rozhodnutí Nejvyššího soudu logicky převažují, nelze je jednoduše bez dalšího přijmout za správná a nepodrobit je tak kritického zhodnocení. To je v této práci koneckonců zřejmé především v části čtvrté týkající se odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitosti. Kromě rozhodnutí Nejvyššího soudu je dále cenným zdrojem informací pochopitelně i judikatura Ústavního soudu jako jediného soudního orgánu kontroly ústavnosti a stranou nemůže zůstat ani judikatura Evropského soudního dvora, která se stává stále významnější například v souvislosti s právní úpravou ochrany spotřebitele.

Předmětem této rigorózní práce je v první řadě podat výklad o odstoupení od smlouvy na základě občanského zákoníku jako o jednostranném právním úkonu směřujícím k zániku závazkových právních vztahů. Této obecné úpravě odstoupení od smlouvy, včetně jejího vztahu k souvisejícím právním institutům, je věnována část třetí této práce. Na obecnou část navazuje část čtvrtá, jež je zaměřena na nejaktuálnější problém spojený s odstoupením od smlouvy, který nedávno vyústil až v poměrně zásadní názorový střet Ústavního soudu a Nejvyššího soudu. Jedná se především o otázku účinků odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitosti ve vztahu k vlastnickému právu třetí osoby nabytého v dobré víře v těch případech, kdy je nemovitost před odstoupením dále převedena právě na třetí

osobu.

Další oblastí spojenou s odstoupením od smlouvy podle občanského zákoníku je zvláštní část, která se zabývá jednotlivými ustanoveními občanského zákoníku zakotvujícími právo jedné ze smluvních stran od smlouvy odstoupit a problémy s těmito ustanoveními spojenými. Tato zvláštní část tvoří část pátou této práce, přičemž samostatná kapitola je v této souvislosti věnována právní úpravě spotřebitelských smluv a ochrany spotřebitele, jejíž význam v poslední době podstatně vzrostl především díky činnosti, kterou v této oblasti vyvíjí Evropská společnost.

V neposlední řadě je třeba odkázat na úvahy de lege ferenda, které tvoří významnou část této práce. Tyto úvahy navazují především na právní úpravu odstoupení od smlouvy v návrhu nového občanského zákoníku, který má v současnosti již zcela konkrétní podobu a diskuze, resp. polemika, o něm je pochopitelně nejenom vysoce potřebná, ale pro kvalitní finální verzi návrhu i zcela nezbytná.

3. OBECNĚ K ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY PODLE OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

3.1. Definice pojmu

Pojem odstoupení od smlouvy¹ se v občanském zákoníku vyskytuje v jeho části první, tedy v části obsahující obecná ustanovení, a dále v jeho části osmé, která upravuje závazkové právní vztahy. Z pohledu systematického výkladu lze tedy ustanovení části osmé považovat za speciální k ustanovením v části první.

Pojem odstoupení od smlouvy jako takový není občanským zákoníkem přímo definován, při jeho vymezení je nutné vyjít především z obecného ustanovení § 48 odst. 1, 2 ObčZ, které zní:

„Od smlouvy může účastník odstoupit, jen jestliže je to v tomto zákoně stanoveno nebo účastníky dohodnuto.“

„Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak.“

Z výše citovaného ustanovení v první řadě vyplývá, že odstoupení od smlouvy je právním úkonem ve smyslu ustanovení § 34 ObčZ. Je to tedy projev vůle, který směřuje ke vzniku, změně nebo zániku určitých práv a povinností, jež občanský zákoník s odstoupením od smlouvy spojuje. Odstoupení od smlouvy musí splňovat veškeré náležitosti právního úkonu, které občanský zákoník pro právní úkony vyžaduje, přičemž z formálního hlediska je významné především ustanovení § 40 odst. 1, 2 ObčZ, ze kterého vyplývá požadavek na dodržení písemné formy odstoupení od těch smluv, které byly sjednány v písemné formě nebo u kterých se tak dohodli účastníci.

¹ Anglicky „withdrawal from a contract“, německy „Rücktritt vom Vertrag“.

S formálními náležitostmi úzce souvisí i způsob projevu vůle, který občanský zákoník upravuje ve svém ustanovení § 35. Právní teorie dělí obecně dle způsobu projevu vůle právní úkony na úkony komisivní (uskutečněné konáním) a omisivní (uskutečněné nekonáním)², přičemž komisivní právní úkony lze dále rozdělit na právní úkony výslovné, které je možno výslovně učinit buď v ústní či v písemné podobě, a právní úkony nevýslovné (konkludentní). Konkludentní právní úkony jsou uskutečněny prostřednictvím tzv. konkludentního činu, který je na rozdíl od pasivního mlčení nutně považovat za určitý druh aktivního konání. Ve smyslu ustanovení § 35 odst. 1 ObčZ poté musí být takový úkon uskutečněn způsobem nevzbuzujícím pochybnosti o tom, co chtěl účastník projevit. Občanský zákoník sice nepředepisuje pro odstoupení od smlouvy formu výslovného projevu vůle, přesto zůstává tato otázka v praxi poněkud sporná. Zatímco v rámci judikatury zatím nebyl vysloven žádný uspokojivý závěr³, část teorie dovodila, že je výslovný projev vůle nutný^{4,5}. Z hlediska požadavku právní jistoty je takový závěr logický a nelze než souhlasit s tím, že o projevené vůli nesmí být při odstoupení od smlouvy z objektivního hlediska žádných pochybností. Přikláním se však k názoru, že za splnění podmínek stanovených v ustanovení § 35 odst. 1 ObčZ není konkludentní odstoupení od smlouvy pojmově zcela vyloučeno. Jeho uplatnění však zůstává spíše v rovině teoretické, neboť v naprosté většině případů bude vzhledem k okolnostem pro odstoupení od smlouvy v praxi nutný výslovný projev vůle.

Odstoupení od smlouvy je dále právním úkonem jednostranným, neboť jde o projev vůle pouze jedné smluvní strany. V této souvislosti je nutné rozlišovat mezi pojmy smluvní strana, účastník a smluvní subjekt, neboť tyto pojmy nemají vždy stejný obsah. Pojem smluvního subjektu je oproti pojmu smluvní strany pojmem užším a konkrétnějším v těch případech, kdy na jedné straně smlouvy vystupuje více smluvních subjektů. V těchto situacích se obecně hovoří o společných závazkových právních vztazích, přičemž na jedné

² *Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.* Občanské právo hmotné 1. 4. vydání. Praha: ASPI, 2005, s. 139 a násl.

³ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 779/2001 ze dne 31. 10. 2002.

⁴ *Knapp, V.* Splnění závazků a jiné způsoby jejich zániku. ČSAV, 1955, s. 245.

⁵ *Mikeš, J., Švestka, J.* Odstoupení od smlouvy ve vztahu ke kupní smlouvě o převodu nemovitosti. Právní rozhledy, 2000, roč. 8, č. 7, s. 284.

(nebo případně na obou stranách smlouvy) nastává takzvaná pluralita subjektů.⁶ Jako typický příklad lze uvést kupní smlouvu o převodu nemovitosti, kde bude na straně prodávajícího vystupovat několik podílových spoluvlastníků. Tato skutečnost nemění nic na charakteru kupní smlouvy jako dvoustranného právního úkonu mezi prodávajícím a kupujícím a pokud by tedy podíloví spoluvlastníci od takové kupní smlouvy z pozice prodávajícího odstoupili, jednalo by se opět o jednostranný právní úkon. Platnost takového odstoupení od smlouvy ovšem může zákon s ohledem na vzájemný vztah smluvních subjektů vystupujících na jedné straně podmínit splněním určitých náležitostí, přičemž typickým příkladem takové právní úpravy je ustanovení § 139 ObčZ upravující rozhodování právě podílových spoluvlastníků.

Pokud jde o vztah pojmu účastník a smluvní strana, je nutné vyjít ze společenské situace, která v době vydání občanského zákoníku v roce 1964 panovala. Jedním ze způsobů vyjádření socialistického obsahu občanského zákoníku byla i nově zavedená právní terminologie, která měla mimo jiné za následek, že do té doby pro soukromé právo typický pojem smluvní strany byl nahrazen veřejnoprávním (a především procesním) pojmem účastník. V této práci jsou proto pojmy účastník i smluvní strana používány jako synonyma s tím, že pojem účastník je užíván především v souvislosti s citacemi právních předpisů či judikatury. V rámci připravované rekodifikace soukromého práva by byl ovšem jistě vhodný návrat ke klasickému soukromoprávnímu názvosloví a tím i k pojmu smluvní strany. Návrh nového občanského zákoníku se také k této tradiční právní terminologii vrací a pojem účastník se již v tomto návrhu nevyskytuje.

Odstoupení od smlouvy je dále právním úkonem adresovaným, neboť projev vůle směřuje ke konkrétní osobě (adresátovi) v podobě druhé smluvní strany. Z tohoto důvodu se stává odstoupení od smlouvy perfektním až v okamžiku, kdy adresátovi dojde do jeho dispozice (sféry), tedy v okamžiku,

⁶ *Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.* Občanské právo hmotné 2. 4. vydání. Praha: ASPI, 2006, s. 77 a násl.

kdy bude mít adresát objektivní možnost seznámit se s jeho obsahem.⁷ Není již rozhodující, jestli této možnosti využije či nikoliv, k perfektnosti odstoupení není třeba ani souhlasu adresáta, ani rozhodnutí soudu.⁸ Samotná skutečnost, že druhý účastník mohl z okolností dovodit, že byla projevena vůle od smlouvy odstoupit, nemá však účinky dojití projevu vůle.⁹ V případě smlouvy uzavřené na jedné straně více smluvními subjekty (ať již podílovými spoluvlastníky nebo manžely) je nutné adresovat odstoupení všem těmto smluvním subjektům, přičemž jeho účinky nastávají až v okamžiku, kdy se odstoupení dostane do dispoziční sféry posledního z nich.¹⁰

Na základě výše uvedeného lze tedy odstoupení od smlouvy podle občanského zákoníku definovat jako jednostranný adresovaný právní úkon, který ruší smlouvu v okamžiku, kdy dojde jeho adresátovi, tedy druhé smluvní straně.

3.2. Předpoklady odstoupení od smlouvy

Základním předpokladem pro odstoupení od smlouvy je existence platné smlouvy. Soudní praxe opakovaně dovodila, že odstoupit lze pouze od smlouvy, která byla platně uzavřena.¹¹ Smluvní důvody odstoupení jsou nejčastěji obsaženy přímo v původní smlouvě, jež je platným odstoupením zároveň zrušena, přičemž je nepodstatné, zdali je tak učiněno ve smlouvě přímo nebo například v její příloze.¹² Část teorie zaujala názor, že podmínkou odstoupení od smlouvy podle ustanovení § 48 odst. 1 ObčZ je, aby důvody odstoupení byly obsaženy v původní smlouvě.¹³ Odmítnutí možnosti sjednat důvody následně v pozdější dohodě je zdůvodňováno nežádoucím oslabením

⁷ Na tom nic nemění ani zvláštní úprava zachování lhůty k odstoupení od smlouvy v případě finančních smluv uzavíraných na dálku a smluv uzavíraných mimo provozovnu. K tomu blíže viz bod 5.1.2. a 5.1.3. této práce.

⁸ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 1507/99 ze dne 30. 1. 2001.

⁹ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1374/98 ze dne 17. 2. 2000.

¹⁰ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3005/99 ze dne 21. 5. 2001.

¹¹ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cz 36/74 ze dne 30. 8. 1974.

¹² Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 1507/99 ze dne 30. 1. 2001

¹³ *Mikeš, J., Švestka, J.* Odstoupení od smlouvy ve vztahu ke kupní smlouvě o převodu nemovitosti. *Právní rozhledy*, 2000, roč. 8, č. 7, s. 284.

právní jistoty, přičemž smluvním stranám je ponechána pouze možnost sjednat dohodu o zrušení závazku podle ustanovení § 570 ObčZ.

Zde se nabízí otázka, zdali takový výklad zbytečně nezasahuje do principu smluvní svobody, respektive zdali je takové omezení smluvní svobody dostatečně odůvodněno ochranou výše zmíněného principu právní jistoty. Osobně se spíše přikláním k názoru, že možnost sjednat důvody pro odstoupení později než v původní smlouvě vyloučena není. Za prvé je nutné vyjít z obecného ustanovení § 48 ObčZ, které ve svém odstavci prvním stanoví, že od smlouvy může účastník odstoupit, jen jestliže je to v tomto zákoně stanoveno nebo účastníky dohodnuto. Ze znění tohoto ustanovení nevyplývá, že by měl zákonodárce úmysl omezit možnost dohody účastníků pouze na text původní smlouvy, naopak lze vyvodit, že je pod pojmem dohody myšlena i případná pozdější dohoda mezi účastníky. Za druhé si lze představit řadu situací, kdy nebude dodatečným sjednáním důvodů pro odstoupení od smlouvy princip právní jistoty nikterak porušen. Jako příklad je možné uvést stav, kdy je doba plnění ze smlouvy stanovena k relativně pozdějšímu datu, než k jakému byla smlouva uzavírána a v tomto mezidobí si účastníci sjednají ve formě dodatku k původní smlouvě nové důvody pro odstoupení od ní. Takový krok nemusí dle mého názoru znamenat žádný zásah do právní jistoty a není zde proto žádný důvod omezovat autonomii vůle účastníků v tom směru, že by museli závazek zrušit a nahradit ho novým ve smyslu ustanovení § 570 ObčZ.

Aktivně legitimován k odstoupení od smlouvy může být pouze ten účastník, jemuž svědčí zákonem či dohodou stanovený důvod. Občanský zákoník většinou účastníka, kterému právo k odstoupení přiznává, přímo označuje (např. jako kupujícího v § 597, zhotovitele v § 638, pronajímatele v § 666 odst. 2 atd.), v některých ustanoveních ho případně pouze věcně vymezuje (např. v § 49 nebo v § 576). V praxi určení účastníků, kterým při splnění všech dalších podmínek náleží právo na odstoupení, nečiní větší potíže.

Jak již bylo řečeno, ve svém ustanovení § 48 odst. 1 občanský zákoník stanoví, že od smlouvy je možné odstoupit, jen jestliže je to v tomto zákoně

stanoveno nebo účastníky dohodnuto. Je otázkou, zda je možné vyložit toto ustanovení tak, že zákonné důvody může stanovit pouze občanský zákoník (pro oblast občanskoprávních vztahů) a žádný jiný zákon. Výslovné použití pojmu „v tomto zákoně“ takovému výkladu zjevně svědčí, přičemž tento názor se objevuje i u části právní teorie.¹⁴

Právo odstoupit od smlouvy je nicméně výslovně zakotveno v mnoha zvláštních zákonech upravujících mimo jiné i občanskoprávní vztahy, aniž by tyto zákony obsahovaly vlastní komplexní úpravu odstoupení od smlouvy. Jako příklad je možné uvést ustanovení § 20 zákona o advokacii nebo § 54 notářského řádu. Stejný problém navíc vzhledem k dikci ustanovení § 344 ObchZ vyvstává i pro oblast obchodních závazkových vztahů, přičemž spojením předmětných ustanovení obou kodexů dochází v podstatě k pokrytí celé oblasti soukromoprávních smluv. Podle výše nastíněného výkladu je pro případy, kdy stanoví důvody pro odstoupení od smlouvy jiný zákon než občanský zákoník, dovozováno použití ustanovení § 48 odst. 1 ObčZ per analogiam. Obecně je však přijímán názor, že odstoupit od smlouvy lze, pokud tak bylo účastníky dohodnuto nebo je-li tak stanoveno v zákoně, kde se zákonem myslí jakýkoliv zákon, tedy nejenom občanský zákoník.^{15,16} Již pouhou aplikací obecných zásad *lex posterior derogat priori* a *lex specialis derogat generali* je podle mého názoru nutné dojít ke stejnému závěru, neboť přestože je občanský zákoník kodexem, má v hierarchii právních norem stejné postavení jako ostatní zákony.

3.3. Kogentní a dispozitivní ustanovení občanského zákoníku

Otázkou, která může mít v praxi velký význam, je, zdali je povaha těch ustanovení občanského zákoníku, která upravují zákonné důvody k odstoupení od smlouvy, kogentní či nikoliv. Jinými slovy zdali je možné, aby smluvní strany

¹⁴ Mikeš, J., Švestka, J. Odstoupení od smlouvy ve vztahu ke kupní smlouvě o převodu nemovitosti. Právní rozhledy, 2000, roč. 8, č. 7, s. 284.

¹⁵ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 389.

¹⁶ Holub, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 1. svazek. 2. vydání. Praha: Linde, 2002, s. 193.

mezi sebou dohodou vyloučily aplikaci těchto ustanovení a případně si dohodly svůj odlišný režim.

Občanský zákoník je obecně založen na jedné ze základních zásad soukromého práva - zásadě autonomie vůle. Tuto zásadu vyjadřuje ve svém ustanovení § 2 odst. 3, které stanoví, že:

„Účastníci občanskoprávních vztahů si mohou vzájemná práva a povinnosti upravit dohodou odchylně od zákona, jestliže to zákon výslovně nezakazuje a jestliže z povahy ustanovení zákona nevyplývá, že se od něj nelze odchýlit.“

Z citovaného § 2 odst. 3 ObčZ tedy vyplývá, že u každého ustanovení občanského zákoníku musí být konkrétně posouzeno, zda má kogentní či dispozitivní povahu. Zatímco u řady ustanovení je tato charakteristika patrná z jejich textu již na první pohled a nevyvolávají tak v praxi žádné aplikační problémy, jiná ustanovení jsou naopak předmětem složitých výkladových sporů, jejichž více či méně uspokojivé rozřešení přináší (často až po poměrně značné době) judikatura. V této souvislosti J. Bejček uvádí: „Kogentnost normy není vždy v souladu s jednoznačností slovního vyjádření, takže skutečné pravidlo chování, od něhož se nemohou strany odchýlit, bude známo až po upřesnění judikaturou a výkladem.“¹⁷

Přes výše naznačené nedostatky nepřevzal návrh nového občanského zákoníku systém zavedený v obchodním zákoníku, který pro svoji část třetí upravující obchodní závazkové vztahy obsahuje ve svém ustanovení § 263 taxativní výčet všech kogentních ustanovení. V důvodové zprávě k návrhu nového občanského zákoníku jeho autoři poukazují především na to, že se úprava zakotvená v obchodním zákoníku v praxi příliš neosvědčila a dále také na fakt, že v soukromém právu může společenský vývoj vést časem k posunům v náhledu na povahu některých ustanovení.¹⁸ S tímto názorem je třeba souhlasit, neboť jedině soudní praxe může v rámci dotváření práva v souladu

¹⁷ Bejček, J. Nad přípustností smluvních odchylek od zákona. Právní praxe v podnikání, 1994, č.9.

¹⁸ Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, verze 27. 5. 2008, s. 26.

s měnícími se potřebami společnosti v některých případech řešit, zda je určité ustanovení kogentní či dispozitivní povahy.¹⁹

U některých ustanovení o odstoupení od smlouvy platný občanský zákoník žádné výkladové pochybnosti o jejich povaze neumožňuje. Takovým ustanovením je např. § 55 odst. 1 ObčZ, který zakazuje jakákoli smluvní ujednání ve spotřebitelských smlouvách, pokud by se odchylovala od zákona v neprospěch spotřebitele. Spotřebitel se jako slabší strana závazkového vztahu, kterou je potřeba zvlášť chránit, nemůže vzdát práv, která mu zákon poskytuje nebo jinak zhoršit své postavení.²⁰ Ustanovení § 55 odst. 1 ObčZ tak pro oblast spotřebitelských smluv zakotvuje mimo jiné kogentnost těch zákonných ustanovení, která upravují právo spotřebitele odstoupit od smlouvy.²¹

Jako příklad dispozitivní úpravy odstoupení od smlouvy je možné naopak uvést ustanovení § 507 ObčZ²², které ve svém druhém odstavci výslovně předpokládá odlišnou dohodu smluvních stran. Stejně tak soudní praxe například dovodila, že i ustanovení § 517 ObčZ je ustanovením dispozitivním, které se uplatní jen v případě, kdy účastníci neupravili ve smlouvě možnost odstoupení z důvodu prodlení dlužníka jinak.²³ Z výše uvedeného tedy vyplývá, že povahu každého jednotlivého ustanovení občanského zákoníku zakotvujícího právo od smlouvy odstoupit je nutné posuzovat individuálně s tím, že zároveň není vyloučena změna jeho povahy vzhledem k měnícím se potřebám společnosti.

V oblasti odstoupení od smlouvy je však dle mého názoru důležité vzít v úvahu ještě jeden významný aspekt, a tím je aspekt časový. V době, kdy strany smlouvu uzavírají, bude totiž právo na odstoupení od ní (ať již vyplývající přímo ze zákona nebo dohodnuté smluvními stranami) v naprosté většině

¹⁹ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 52.

²⁰ K otázce, zda porušení ustanovení § 55 odst. 1 ObčZ způsobuje relativní či absolutní neplatnost právního úkonu, viz kapitola 5.1. této práce.

²¹ K odstoupení od spotřebitelských smluv viz kapitola 5.1. této práce.

²² K odstoupení od smlouvy podle tohoto ustanovení viz bod 5.2.1. této práce.

²³ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 380/99 ze dne 6. 12. 1999.

případů právem, které v budoucnu teprve může vzniknout. Není proto možné odhlédnout od těch ustanovení občanského zákoníku, která vzdání se takových práv, jež mají v budoucnu teprve vzniknout, upravují.

3.4. Vzdání se práva na odstoupení od smlouvy

Jak již bylo výše naznačeno, s otázkou kogentnosti a dispozitivnosti ustanovení občanského zákoníku upravujících právo na odstoupení od smlouvy úzce souvisí možnost vzdát se práva od smlouvy odstoupit. Pokud totiž smluvní strany budou chtít předmětná ustanovení zákona vyloučit, učiní tak nejčastěji již přímo ve smlouvě, tedy v době, kdy právo na odstoupení podle zákona ve většině případů ještě vůbec nevzniklo.

Aby bylo vůbec možné uvažovat o možnosti vzdát se práva na odstoupení od smlouvy, musí toto právo v první řadě existovat, jinými slovy musí toto právo smluvní straně vzniknout. Ke vzniku takového práva je nutná nejenom existence platné smlouvy, od níž se má odstoupit, ale většinou také další skutečnosti, s níž je vznik tohoto práva spojen. V naprosté většině případů je totiž vznik práva od smlouvy odstoupit spojen s nějakou další právní skutečností, ať už sjednanou smluvními stranami nebo předpokládanou zákonem (např. prodlení dlužníka, vada věci atd.).

Podle ustanovení § 574 odst. 2 ObčZ, které je svojí povahou ustanovením kogentním, je dohoda, kterou se někdo vzdává práv, jež mohou v budoucnosti teprve vzniknout, neplatná. To tedy znamená, že pokud si smluvní strany dohodnou, že se nebudou aplikovat některá ustanovení občanského zákoníku upravující právo na odstoupení od smlouvy a tím vyloučí možnost od smlouvy odstoupit v době, kdy toto právo ještě nevzniklo, bude taková dohoda absolutně neplatná podle ustanovení § 39 ObčZ pro rozpor s ustanovením § 574 odst. 2 ObčZ. K takovému výkladu se přiklání i rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 18 Co 825/99²⁴, zabývající se

²⁴ Rozhodnutí je ze dne 22. 11. 2000.

ujednáním leasingové smlouvy o nemožnosti nájemce od takové smlouvy odstoupit. Z odůvodnění uvedeného rozsudku cituji:

„Smluvní ujednání, které odnímá nájemci možnost od smlouvy odstoupit, je proto neplatné pro svůj rozpor s ustanoveními § 2 odst. 3 a § 574 odst. 2 ObčZ, neboť jde o právo, které v době uzavření smlouvy ještě nevzniklo a které proto mohlo v budoucnosti teprve vzniknout.“

Přijetí takového výkladu tedy fakticky znamená nemožnost dopředu smluvně vyloučit ta ustanovení zákona, která právo k odstoupení od smlouvy obsahují, aniž by smluvní strany zároveň sjednaly vlastní odlišnou úpravu. Pokud totiž smluvní strany předmětné ustanovení zakotvující právo od smlouvy odstoupit pouze vyloučí, zároveň se tohoto práva i dopředu vzdávají, čímž porušují kogentní ustanovení § 574 odst. 2 ObčZ.^{25,26,27} V případě že právo na odstoupení od smlouvy již vzniklo, je naopak možné se ho vzdát písemnou dohodou podle ustanovení § 574 odst. 1 ObčZ.

3.5. Odstoupení od smlouvy z důvodů dohodnutých smluvními stranami

Možnost smluvních stran vymezit důvody pro odstoupení od smlouvy dle své vlastní vůle je vyjádřením jedné ze základních zásad občanského práva, a sice zásady autonomie vůle, resp. konkrétně smluvní svobody. Jsou to právě smluvní strany, které by měly mít s ohledem na konkrétní podmínky a zvláštnosti každého smluvního závazkového vztahu možnost určit, ve kterých situacích bude spravedlivé umožnit jedné smluvní straně od smlouvy odstoupit a kdy nikoliv. Rozmanitost závazkových právních vztahů je v občanském právu natolik obrovská, že je zcela nemožné snažit se v zákonné úpravě předvídat všechny situace připadající v rámci daného závazkového právního vztahu v úvahu. Je proto na dohodě subjektů tohoto smluvního vztahu, aby ve

²⁵ Shodně Mikeš, J., Švestka, J. Význam odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnictví třetí osoby. Právní rozhledy, 2007, č. 9, s. 319.

²⁶ Obdobně viz Eliáš, K. a kol. Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 2. svazek. § 488-880. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2008, s. 2023.

²⁷ Obdobně viz Holub, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. svazek. 2. vydání. Praha: Linde, 2002, s. 1053

smlouvě (nebo v pozdější dohodě) tyto individuální zvláštnosti smluvního vztahu zohlednily a mohly tak nejlépe realizovat své individuální představy. Hranici jejich smluvní svobody představuje pouze zákon, který by ji měl omezit pouze v nezbytné míře, Takové dohody tedy nesmí ve smyslu § 39 ObčZ svým obsahem nebo účelem odporovat zákonu nebo jej obcházet a nesmí se přičít dobrým mravům, to vše pod sankcí absolutní neplatnosti.

Smluvním stranám za dodržení výše uvedených podmínek nic nebrání sjednat i u smluv zákonem výslovně upravených (nominálních) mimo zákonem stanovených důvodů k odstoupení i důvody vlastní. Ty mohou lépe vystihnout konkrétní okolnosti a podmínky daného smluvního závazkového vztahu. Odstoupení od smlouvy na základě důvodů dohodnutých smluvními stranami je stejně jako odstoupení na základě důvodů stanovených přímo zákonem plně v souladu se základní zásadou závazkového práva pacta sunt servanda, tedy se zásadou že „smlouvy je třeba dodržovat“, která je v občanském zákoníku vyjádřena v jeho ustanovení § 493. Odstoupením od smlouvy totiž v tomto případě smluvní strana pouze realizuje své subjektivní právo, které jí ze smlouvy vyplývá a které bylo smlouvou výslovně předpokládáno.²⁸ I když má právo na odstoupení v naprosté většině případů především sankční povahu a je tak koncipováno jako právo reagovat na určité porušení povinností druhé strany, jež odstoupení předcházelo, lze si v rámci smluvní svobody sjednat i takové důvody k odstoupení, které budou sankční charakter postrádat. Půjde především o situace, které mohou nastat, aniž by měly smluvní strany možnost je významněji či dokonce jakkoli ovlivnit a za nichž již jedna ze stran nebude mít zájem na plnění smlouvy, přičemž druhá strana takovou potencionální možnost od počátku respektuje. Typicky se může jednat o nezískání určitého povolení či licence, přičemž je nutné mít na paměti, že pokud by pro tyto případy bylo sjednáno odstupné jako finanční kompenzace za to, že smlouva nebude realizována, bude se postupovat podle zvláštního ustanovení § 497 ObčZ.²⁹

²⁸ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdon 1398/96 ze dne 31. 3. 1998 a nález Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 276/99 ze dne 11. 10. 1999.

²⁹ Viz kapitola 3.7 této práce.

3.6. Odstoupení od smlouvy z důvodů stanovených občanským zákoníkem

Jak již bylo řečeno, občanský zákoník obsahuje kromě obecného ustanovení § 48 i řadu dalších konkrétních důvodů k odstoupení od smlouvy, ať již ve své části první nebo pak především ve své části osmé, jež upravuje závazkové právní vztahy. Jednotlivým ustanovením občanského zákoníku přiznávajícím jedné ze smluvních stran právo odstoupit od smlouvy je věnována část 5. této práce. Důvody k odstoupení mají většinou sankční povahu, reagují na nesplnění povinnosti jedné smluvní strany a přiznávají druhé smluvní straně právo volby, zdali chce s takovým partnerem v závazkovém vztahu pokračovat či nikoliv.³⁰ Jako takové jsou vlastně tato odstoupení od smlouvy reakcí na porušení zásady pacta sunt servanda druhou smluvní stranou, neboť v případě perfektních plnění obou smluvních stran ke vzniku práva k odstoupení vůbec nedojde.

I mezi zákonnými důvody v občanském zákoníku však existují určité výjimky, které přiznávají možnost k odstoupení i v případě zcela perfektního plnění smluvních stran.³¹ Mimo jiné se jedná o poměrně široce koncipovanou právní úpravu ochrany spotřebitele, která byla do občanského zákoníku vložena transpozicí příslušných směrnic Evropských společenství.³²

Některá z výše uvedených ustanovení občas bývají označována za hraničící s rozporem se zásadou pacta sunt servanda. Takové názory se opírají především o fakt, že některá ustanovení občanského zákoníku umožňují odstoupit od smlouvy i v případě zcela perfektního plnění druhé smluvní strany, který tak nemá ani při nejlepší vůli žádnou možnost takovému úkonu spotřebitele předejít a ještě musí navíc nést nepříznivé ekonomické následky

³⁰ K odstoupení od smlouvy při porušení povinnosti druhou smluvní stranou viz kapitola 5.2. této práce.

³¹ K odstoupení od smlouvy bez ohledu na jednání druhé smluvní strany viz kapitola 5.3. této práce.

³² K problematice spotřebitelských smluv viz kapitola 5.1. této práce.

takového odstoupení. Příkladem takové situace je možnost spotřebitele odstoupit od smlouvy podle ustanovení § 53 odst. 7 ObčZ.³³

Případy týkající se spotřebitelských smluv jsou dle mého názoru většinou dostatečně odůvodněny eminentním zájmem společnosti na ochraně spotřebitele jako výrazně slabší strany ve smluvním vztahu s dodavatelem, přičemž potřeba této zvláštní ochrany je pouze logickým vyústěním dynamického hospodářského a globalizačního vývoje posledních desetiletí a na něj navazujících změn v prioritách společnosti při stanovení hlavních cílů právní ochrany.³⁴ Ani tato zvýšená ochrana nesmí být ovšem svévolná a zneužívající a její právní vyjádření musí splňovat podmínky přiměřenosti a proporcionality mezi použitými prostředky a sledovaným legitimním cílem.

Některá ustanovení občanského zákoníku však již dle mého názoru poskytují jedné ze smluvních stran ochranu nepřiměřenou, přičemž postrádají dostatečné racionální zdůvodnění. Za takové ustanovení můžeme označit například ustanovení § 642 odst. 1 ObčZ, jež umožňuje objednateli odstoupit od smlouvy o dílo bez udání důvodu kdykoliv do zhotovení díla.³⁵ Jiný příklad ustanovení, které se stalo zcela obsoletním a de lege ferenda by mělo být jistě zrušeno, je ustanovení § 716 odst. 2 ObčZ umožňující nájemci odstoupit od dohody o výměně bytů.³⁶

3.7. Vztah ustanovení § 48 ObčZ a § 497 ObčZ

Vztah ustanovení §§ 48 ObčZ a 497 ObčZ byl delší dobu předmětem výkladových sporů i nejednotného rozhodování soudů nižších instancí. Ustanovení § 497 ObčZ upravuje zvláštní situaci, kdy si účastníci sjednají pro

³³ K odstoupení od smlouvy podle tohoto ustanovení blíže viz bod 5.1.1. této práce.

³⁴ Blíže viz kapitola 5.1. této práce.

³⁵ K odstoupení od smlouvy podle tohoto ustanovení viz bod 5.3.1. této práce.

³⁶ K odstoupení od smlouvy podle tohoto ustanovení viz bod 5.4.4. této práce.

případ odstoupení od smlouvy odstupné a v právní teorii je nazýváno také jako tzv. „smluvní výhrada odstoupení od smlouvy“.³⁷ Toto ustanovení zní:

„Každý z účastníků si může vymínit odstoupení od smlouvy a sjednat pro ten případ odstupné. Kdo smlouvu splní alespoň zčásti nebo přijme třeba jen částečné plnění, nemůže již od smlouvy odstoupit, ani poskytne-li odstupné.“

V soudní praxi se stal sporným především výklad druhé věty citovaného ustanovení. Docházelo totiž k situaci, kdy soudy interpretovaly ustanovení § 497 ObčZ tak, že ho aplikovaly na všechna odstoupení od smlouvy sjednaná smluvními stranami bez ohledu na skutečnost, zdali bylo nebo nebylo sjednáno pro takové odstoupení odstupné. Při takovém výkladu tedy docházelo k tomu, že soud konstatoval neplatnost odstoupení od smlouvy vždy, kdy již bylo ze smlouvy alespoň částečně plněno, přičemž stačilo, že plnila pouze jedna smluvní strana. Ustanovení § 497 ObčZ vzhledem ke své kogentní povaze navíc vylučovalo, aby si strany dohodly odchylnou úpravu.

Tento výklad, který zcela nelogicky výrazně zužoval aplikační možnosti odstoupení od smlouvy, byl vyvrácen až opakovanou judikaturou Nejvyššího soudu. Za zásadní lze považovat rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdon 1213/96³⁸, z něhož cituji následující:

„Ustanovení § 497 ObčZ upravuje případy, kdy si účastník vymínil odstoupení od smlouvy a sjednal pro ten případ odstupné. Pouze v těchto případech lze aplikovat druhou větu tohoto ustanovení o nemožnosti odstoupení od smlouvy.“

Nejvyšší soud se tak přiklonil ke zcela logickému výkladu, který omezuje použití ustanovení § 497 ObčZ na ty případy, kdy je mezi smluvními stranami pro případ odstoupení sjednáno odstupné. Takové odstoupení potom nemusí mít pouze sankční charakter, ale naopak může zahrnovat situace, kdy se smlouva pro jednu ze smluvních stran stala nevýhodnou a ta proto ztratila zájem na její realizaci. Odstupné v těchto situacích představuje jakýsi druh

³⁷ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 1353.

³⁸ Rozhodnutí je ze dne 28. 2. 1997.

odškodnění a náleží druhé straně za to, že se smlouva z výše uvedených důvodů nebude realizovat. Odstoupením dle ustanovení § 497 ObčZ je poté mezi smluvními stranami založen nový závazkový právní vztah, jehož obsah tvoří především hlavní povinnost odstupující smluvní strany poskytnout odstupné a další práva a povinnosti s tím spojená. V dohodě stran by odstupné mělo být vždy dostatečně určitě specifikováno, tedy minimálně určen jeho druh a výše (nebo způsob výpočtu), smluvní strany si ale pochopitelně mohou sjednat i další podrobnosti (splatnost, plnění po splátkách apod.).

I zde platí, že smluvní výhrada odstoupení může být sjednána stranami později nežli smlouva, ke které se vztahuje. Vystává ale otázka, zdali je možné sjednat takovou výhradu v okamžiku, kdy již z původní smlouvy bylo nějakým způsobem částečně plněno. V teorii se objevuje názor, že i za takové situace sjednat smluvní výhradu odstoupení od smlouvy lze a to vzhledem k zbývající nesplněné části smlouvy.³⁹ Dle mého názoru bude v těchto případech záležet na povaze původní smlouvy, přičemž především u složitějších synallagmatických smluvních vztahů obsahujících řadu vzájemných dílčích práv a povinností nelze proti takovému výkladu nic namítnout.

Dále bych rád upozornil na základní rozdíl mezi pojmy odstupné a smluvní pokuta⁴⁰, jejichž zaměňování není v praxi rozhodně něčím neobvyklým. Smluvní pokuta plní funkci zajištění pohledávky a její zaplacení tak nemá (pokud si smluvní strany nesjednají jinak) za následek zánik dlužnickovy povinnosti, kterou smluvní pokuta zajišťovala (§ 545 ObčZ). Povinnost zaplatit smluvní pokutu tedy existuje vedle původních dlužnickových práv a povinností ze smluvního závazkového vztahu. Účinky odstoupení od smlouvy podle ustanovení § 497 ObčZ jsou však stejné jako v jiných případech odstoupení a smlouva se tak ruší s účinky *ex tunc* ve smyslu ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ, přičemž povinnost k zaplacení odstupného se realizuje v nově vzniklém samostatném závazkovém právním vztahu.

³⁹ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 1354.

⁴⁰ Ke vztahu odstoupení od smlouvy a smluvní pokuty viz kapitola 3.11. této práce.

V praxi se stal sporným i vztah ustanovení §§ 497 ObčZ a 517 ObčZ upravujícího právo věřitele na odstoupení od smlouvy v případě prodlení dlužníka. Ustanovení § 517 ObčZ⁴¹, které je dispozitivní povahy, umožňuje věřiteli odstoupit od smlouvy, jestliže dlužník nesplní svůj dluh řádně a včas (dostane se tedy do prodlení) a dále jej poté nesplní ani ve věřitelem dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě. Z výše uvedeného je patrné, že ustanovení § 497 ObčZ upravuje jiné situace a nedopadá na případy odstoupení od smlouvy pro prodlení dlužníka. Nejvyšší soud zároveň dovodil, že v těchto případech není rozhodné, zda právo na odstoupení opírá věřitel přímo o ustanovení § 517 ObčZ a nebo o smluvní ujednání, které v případě prodlení dlužníka umožňuje věřiteli od smlouvy odstoupit.⁴²

Nakonec je nutné zmínit, že návrh nového občanského zákoníku počítá ve svém ustanovení § 1794 s úpravou odstupného jako samostatného způsobu zániku závazku. Návrh víceméně vychází z platného obchodního zákoníku, z něhož dle důvodové zprávy k návrhu s drobnými úpravami přejímá jeho ustanovení § 355.⁴³ Závazek bude zrušen obdobně jako v případě odstoupení od smlouvy, tedy s účinky ex tunc. Zakotvení takovéto úpravy má do budoucna předejít případným dalším výkladovým sporům.

3.8. Právní účinky odstoupení od smlouvy

Základní normou upravující účinky odstoupení je obecné ustanovení § 48 ObčZ, které ve svém odstavci druhém stanoví, že odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak. Zrušením smlouvy tak dochází k jejímu zániku, resp. k zániku závazkového právního vztahu, který byl smlouvou založen. Pojem zrušení smlouvy je zde totiž nutné vykládat ve smyslu zrušení závazkového právního vztahu, jenž byl touto smlouvou založen, tedy konkrétně

⁴¹ K odstoupení od smlouvy podle tohoto ustanovení viz bod 5.2.2. této práce.

⁴² Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 380/99 ze dne 6. 12. 1999.

⁴³ Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, s. 402.

ve smyslu zániku práv a povinností smluvních stran, která tvoří obsah tohoto závazkového právního vztahu. Tento účinek je trvalý a tudíž se účinnost smlouvy neobnoví, ani kdyby důvody vedoucí k odstoupení v budoucnu odpadly.

Občanský zákoník stanoví, že není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, ruší se smlouva od samého počátku (*ex tunc*). Dohoda účastníků, že účinky zrušení smlouvy mají v důsledku odstoupení nastoupit k jinému datu, než zpětně od počátku, musí být učiněna na základě výslovného a určitého projevu vůle účastníků, jinak se uplatní účinky *ex tunc* podle občanského zákoníku.⁴⁴ To je rozdíl oproti úpravě odstoupení od smlouvy v obchodním zákoníku, kde má odstoupení podle § 349 odst. 1 ObchZ účinky k okamžiku doručení projevu vůle druhé straně, tedy *ex nunc*. Přestože rozdíl v úpravách obou kodexů není ve svých důsledcích nakonec tak velký, jak se na první pohled může zdát, rozhodně není ničím žádoucím a *de lege ferenda* je vhodné jej odstranit.⁴⁵

Nakonec je nutné zdůraznit skutečnost, že s právními účinky odstoupení od smlouvy úzce souvisí i jeho následky spočívající především v provedení vypořádání mezi smluvními stranami na základě příslušných ustanovení občanského zákoníku o bezdůvodném obohacení.⁴⁶

3.9. Odstoupení od smlouvy a zrušení smlouvy, pojem storno

3.9.1. Odstoupení od smlouvy a zrušení smlouvy v občanském zákoníku

V právní teorii se dříve rozlišoval pojem odstoupení od smlouvy od pojmu zrušení smlouvy. Viktor Knapp viděl jako typický znak odstoupení od smlouvy skutečnost, že závazkový právní poměr je zrušen, pokud jde o to, co dosud splněno nebylo, zatímco pro zrušení smlouvy je charakteristické to, že

⁴⁴ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2350/2005 ze dne 22. 11. 2006.

⁴⁵ Viz kapitola 3.14. této práce.

⁴⁶ K obecné úpravě vypořádání smluvních stran po odstoupení od smlouvy viz kapitola 3.13. této práce.

k němu dojde tehdy, kdy již smlouva splněna byla.⁴⁷ Dle tohoto teoretického dělení tedy odpadá právní důvod při odstoupení od smlouvy ještě před jejím splněním, zatímco při zrušení smlouvy až dodatečně po splnění.

Platný občanský zákoník však takové dělení evidentně nepřejal. Právo na odstoupení totiž přiznává často v případech, kdy by se na základě výše uvedeného teoretického členění mělo jednat o právo smlouvu zrušit (např. § 597 ObčZ, v některých případech i § 49 ObčZ), poněkud nekonceptně navíc nedodrжуje užívanou terminologii ani ve velmi obdobných situacích. Jako příklad je možné uvést ustanovení §§ 622 a 648 odst. 2 ObčZ upravující důsledky neodstranitelné vady u kupní smlouvy a smlouvy o dílo, kde u smlouvy kupní občanský zákoník přiznává právo k odstoupení od smlouvy, zatímco v naprosto stejné situaci u smlouvy o dílo umožňuje smlouvu zrušit. Část teorie vychází z toho, že v těchto případech je právo zrušit smlouvu identické s obsahem práva na odstoupení od smlouvy, přičemž k tomuto názoru se částečně přiklonila i judikatura s tím, že obě práva mají i shodné následky.⁴⁸ Část teorie mezi těmito pojmy v těchto případech dokonce vůbec nerozlišuje a považuje právo na zrušení smlouvy v předmětných ustanoveních občanského zákoníku pouze za terminologicky nepřesné vyjádření práva na odstoupení od smlouvy.⁴⁹

Při rozboru vztahu pojmů odstoupení a zrušení smlouvy je dle mého názoru nutné především vyjít ze znění obecného ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ, které stanoví, že základním účinkem odstoupení od smlouvy je její zrušení. Z toho je možné dovodit, že občanský zákoník předpokládá odstoupení od smlouvy jako jednu z forem jejího zrušení, a to v podobě jednostranného právního úkonu. Za další formu zrušení smlouvy, tentokrát na základě dvoustranného (případně i vícestranného) právního úkonu, je možné považovat zrušení smlouvy dohodou (§ 572 odst. 2 ObčZ). Z toho vyplývá, že pojem zrušení smlouvy je pojmem širším, který zahrnuje i jiné způsoby zrušení

⁴⁷ Knapp, V. Splnění závazků a jiné způsoby jejich zániku. ČSAV, 1955, s. 253.

⁴⁸ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdon 1398/96 ze dne 31. 3. 1998.

⁴⁹ Holub, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. svazek. 2. vydání. Praha: Linde, 2002, s. 998.

smlouvy, než odstoupení od ní, přestože právě odstoupení představuje formu v praxi nejčastěji využívanou. Lze však konstatovat, že v případech, kdy občanský zákoník přiznává právo smlouvu jednostranným právním úkonem zrušit, aniž by výslovně stanovil, o jaké konkrétní právo se jedná (např. ustanovení § 648 odst. 2 ObčZ), myslí takovým právem právo na odstoupení od smlouvy, respektive minimálně právo se stejným obsahem a stejnými účinky i následky.

V rámci připravované rekodifikace soukromého práva je vhodné terminologii používanou občanským zákoníkem sjednotit a nadále tak při jednostranném zrušení smlouvy rozlišovat pouze institut odstoupení a výpovědi, příp. i odstupného. Návrh nového občanského zákoníku již pojem práva smlouvu zrušit namísto pojmu práva od smlouvy odstoupit nepoužívá.

3.9.2. Odstoupení od smlouvy, zrušení smlouvy a pojem storno ve smluvních ujednáních

Obdobný výkladový problém v praxi často vznikal v situacích, kdy z ujednání smluvních stran přímo nevyplývalo, jaké právo smluvní strany vlastně zamýšlely dohodnout. Jednalo se především o výklad těch ujednání, ve kterých si smluvní strany různými způsoby dohodly právo na storno nebo na zrušení smlouvy. Taková ustanovení pak byla často v soudním řízení předmětem výkladových sporů, přičemž soudní praxe, Nejvyšší soud nevyjímaje, se po určitou dobu nebyla schopná sjednotit na konsistentním výkladu.

Byl to právě Nejvyšší soud, který rozhodl v několika prakticky shodných případech odlišně a sjednotit právní výklad soudů v této oblasti se mu podařilo až ve svém rozsudku sp. zn. 3 Cdon 1398/96⁵⁰. Nejvyšší soud se v tomto rozhodnutí zabýval výkladem pojmu storno i zrušení smlouvy a mimo jiné konstatoval, že lexikální význam storna je zřejmý potud, že představuje ekvivalent výrazu zrušení. Zrušení smlouvy je přitom již pojmem legálním

⁵⁰ Rozhodnutí je ze dne 31. 3. 1998.

a stejně jako odstoupení od smlouvy je úkonem (i jednostranným), který směřuje k jednoznačně určeným důsledkům (§ 457 ObčZ). Proto jsou-li tyto důsledky shodné, je z hlediska určitosti a srozumitelnosti pojmu storna nevýznamné, jestliže zahrnuje odstoupení od smlouvy i její zrušení.

Pojem storna smlouvy je dle Nejvyššího soudu nutné vykládat ve smyslu ustanovení § 35 odst. 2 ObčZ nejenom podle jeho jazykového vyjádření, ale též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem. Na základě výše uvedeného pak Nejvyšší soud v uvedeném rozhodnutí dovedl, že:

„Pojmu storna kupní smlouvy v návaznosti na dohodnutou majetkovou sankci, kterou je pro ten který případ kupující povinen zaplatit, lze proto rozumět jen v tom smyslu, že kupující je oprávněn podle dohody účastníků od smlouvy odstoupit, a to v podstatě z jakýchkoliv důvodů nebo bez uvedení důvodů.“

Tento názor, který spojuje dohodnuté právo na storno a vlastně i na zrušení smlouvy s institutem odstoupení od smlouvy se skutečně stal základem pro další praxi soudů ve všech instancích. Mimo jiné byl zároveň potvrzen i nálezem Ústavního soudu⁵¹ a navazuje na něj řada dalších rozhodnutí Nejvyššího soudu, která ho buď kopírují, nebo i v jistém směru zpřesňují. Například vztah pojmů zrušení smlouvy a odstoupení od ní byl dále upřesněn tak, že účastníky dohodnuté zrušení smlouvy může nastat jen na základě zrušovacího projevu, kterým je např. i odstoupení od smlouvy ze strany účastníka jako jednostranný právní úkon.⁵² Takový výklad je dle mého názoru také nejpřesnější, neboť nejvíce reflektuje skutečnost, že ke zrušení smlouvy může dojít i jinak než odstoupením od smlouvy (např. dohodou).

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že v případě, kdy si smluvní strany dohodou sjednaly právo smlouvu zrušit nebo ji stornovat, je nutné tyto pojmy vykládat ve smyslu ustanovení § 35 odst. 2 ObčZ jako sjednání práva na odstoupení od smlouvy. Pokud tedy nebylo stranami sjednáno nic jiného, než

⁵¹ Nález Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 276/99 ze dne 11. 10. 1999.

⁵² Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 2244/98 ze dne 7. 6. 2000.

právo smlouvu zrušit či stornovat, je nutné tohoto zrušení či storna dosáhnout prostřednictvím institutu odstoupení od smlouvy, tedy prostřednictvím jednostranného adresovaného právního úkonu.

3.10. Odstoupení od smlouvy a výpověď

Výpověď lze považovat za obecný důvod zániku smluvního závazkového právního vztahu, který byl sjednán na dobu neurčitou. Stejně jako u odstoupení se jedná o jednostranný adresovaný právní úkon, který je perfektní v okamžiku, kdy se dostane do sféry dispozice adresáta. Na základě tohoto úkonu zaniká v důsledku uplynutí výpovědní lhůty závazkový právní vztah smlouvou založený. Občanský zákoník upravuje výpověď obecně ve svém ustanovení § 582 a dále pak stanovuje některé odlišnosti pro výpověď z nájmu a pro výpověď z nájmu bytu.

Odlišností mezi oběma instituty je více, ten nejzákladnější ovšem spočívá v jejich účincích. Výpověď se totiž závazkový právní vztah na rozdíl od odstoupení (myšleno odstoupení podle občanského zákoníku) neruší od počátku (*ex tunc*), nýbrž teprve od účinnosti výpovědi (*ex nunc*). Práva a povinnosti ze smlouvy tedy nezanikají zpětně, ale až od účinnosti výpovědi, která nastává teprve uplynutím výpovědní lhůty.⁵³ Obecné ustanovení § 582 ObčZ stanoví, že smlouvu lze vypovědět ve lhůtě tří měsíců ke konci kalendářního čtvrtletí. Smluvní strany si však mohou sjednat ve smlouvě výpovědní lhůtu odlišnou, stejně jako může být výpovědní lhůta stanovena jinak zvláštním ustanovením zákona (např. §§ 677 odst. 2 nebo 710 odst. 2 ObčZ). Plnění, které bylo smluvními stranami poskytnuto na základě smlouvy před jejím vypovězením, se na rozdíl od případů odstoupení od smlouvy nestává bezdůvodným obohacením, nýbrž zůstává plněním „po právu“, neboť právní důvod plnění v tomto případě neodpadl.

⁵³ Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 1543.

Druhým významným rozdílem je, že možnost vypovědět smlouvu podle ustanovení § 582 ObčZ existuje pouze u smluv na dobu neurčitou, jejichž předmětem je závazek k nepřetržité nebo opakované činnosti nebo naopak závazek se určité činnosti zdržet či určitou činnost strpět. Výpověď nemá mít na rozdíl od odstoupení principiálně sankční povahu, umožňuje pouze zrušit dlouhodobý závazkový vztah, ve kterém již jedna ze smluvních stran nechce setrvávat a není ani spravedlivé to po ní požadovat. Proto je podle ustanovení § 582 ObčZ možné smlouvu vypovědět i bez udání důvodu, pochopitelně opět pokud zákon nestanoví jinak (§ 711 ObčZ) nebo pokud si smluvní strany nedohodnou svůj vlastní odlišný režim. Je celkem zřejmé, že okolnosti, za kterých jsou tyto druhy smluv uzavírány, se časem mohou značně měnit a není proto možné požadovat, aby smluvní strany byly nuceny v takto dlouhodobém sjednaném závazkovém právním vztahu setrvávat po neúnosně dlouhou dobu bez možnosti ho nějakým předvídatelným způsobem ukončit.

Výpověď je tedy institutem zcela jistě užším než odstoupení od smlouvy, neboť je omezena na určitou úzkou skupinu smluvních typů, přičemž její použití je u jiných smluv vyloučeno. Možnost sjednat odstoupení od smlouvy však pochopitelně není ani u těchto smluv nijak dotčena.

3.11. Odstoupení od smlouvy a smluvní pokuta

Jak již bylo řečeno v kapitole 3.5. této práce, platným odstoupením od smlouvy účastník pouze realizuje své subjektivní právo, jež mu ze smlouvy (nebo přímo ze zákona) vyplývá. V této souvislosti je potřeba zmínit se o těch smluvních ujednáních, která odstoupení od smlouvy podmiňují určitými zajišťovacími právními instituty, v praxi nejčastěji smluvní pokutou. Smluvní pokuta, která je v občanském zákoníku upravena v ustanoveních § 544 a násl., je jedním z právních prostředků zajištění závazků, jež má za cíl donutit dlužníka pod hrozbou majetkové sankce k řádnému splnění závazku. Lze ji definovat jako peněžitou částku, kterou je dlužník povinen zaplatit věřiteli v případě, že nesplní svou smluvní povinnost, a to bez ohledu na to, zda porušením

povinnosti vznikla věřiteli škoda.⁵⁴ V praxi mohou nastat dva problematické případy ve vztahu odstoupení od smlouvy a smluvní pokuty, přičemž k oběma dochází ve zcela odlišných situacích.

3.11.1. Akcesorická povaha smluvní pokuty a účinky odstoupení od smlouvy

První možností je, že si smluvní strany při porušení nějaké smluvní povinnosti dohodly zaplacení smluvní pokuty a zároveň pro tento případ sjednaly i právo od smlouvy odstoupit, případně toto právo vznikne smluvní straně přímo ze zákona. Vystává zde otázka, která úzce souvisí s účinky odstoupení od smlouvy, konkrétně s účinky zrušení smlouvy *ex tunc* a akcesorickou povahou institutu smluvní pokuty. Odstoupením od smlouvy totiž původní závazkový právní vztah mezi účastníky zaniká a s ním také ze své povahy zanikají všechny akcesorické právní vztahy, které jsou na tento hlavní vázány, sdílí jeho osud a nemohou tak existovat samostatně.

Zajišťovací závazkové právní vztahy mají ve vztahu k hlavnímu závazkovému právnímu vztahu akcesorickou povahu.⁵⁵ Pokud tedy při sjednané smluvní pokutě dojde porušením smlouvy ke vzniku akcesorického právního závazkového vztahu, jehož obsahem je především právo věřitele na zaplacení smluvní pokuty a povinnost dlužníka ji zaplatit, musí účinným odstoupením od smlouvy s hlavním závazkem zaniknout i tento akcesorický vztah.

Pro oblast obchodních závazkových právních vztahů je tento problém jednoduše vyřešen, neboť obchodní zákoník ve svém ustanovení § 302 výslovně stanoví, že se odstoupení od smlouvy nedotýká nároku na zaplacení smluvní pokuty. Přestože je toto ustanovení v souladu se zásadou co možná nejširší volnosti obchodních závazkových vztahů dispozitivní povahy

⁵⁴ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 1448.

⁵⁵ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol. Občanské právo hmotné 2. 4. vydání. Praha: ASPI, 2006, s. 132.

a umožňuje tak smluvním stranám sjednat si odlišnou úpravu, zakotvuje základní podpůrné pravidlo, které poskytuje dostatečnou míru právní jistoty. V rámci připravované rekodifikace soukromého práva se počítá s převzetím této koncepce do nového občanského zákoníku. Jeho návrh obsahuje v rámci úpravy odstoupení od smlouvy ustanovení § 1808 odst. 2, které mimo jiné stanoví, že „*odstoupení od smlouvy se nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospělo, a práva na náhradu škody*“. Takové řešení je nejenom z hlediska právní jistoty zcela na místě, platný občanský zákoník však bohužel podobné ustanovení neobsahuje a ponechává tak prostor k nejasnostem a výkladovým sporům.

Nejvyšší soud, vědom si problematičnosti výše popsané situace, dospěl nakonec i pro oblast občanskoprávních závazkových vztahů k závěru, že nárok na smluvní pokutu v důsledku odstoupení od smlouvy nezaniká, vznikl-li ještě před odstoupením od smlouvy z důvodu jejího dřívějšího porušení.⁵⁶ V podrobném právním odůvodnění se Nejvyšší soud s akcesorickou povahou smluvní pokuty vypořádal následovně:

„Odstoupením od smlouvy zanikají pro svoji akcesorickou povahu rovněž vedlejší závazky, na existenci hlavního závazku (zde kupní smlouvy) závislé. Takovými vedlejšími závazky jsou i závazky sloužící k zajištění splnění hlavního závazku, tedy obecně i závazek k zaplacení smluvní pokuty (§ 544 ObčZ). Dojde-li tedy k odstoupení od smlouvy, nemůže se žádná ze stran na jejím základě domáhat zaplacení smluvní pokuty, neboť dohoda o smluvní pokutě byla spolu s hlavním závazkem od počátku zrušena a právo na její zaplacení nemá žádný právní základ. Nárok na smluvní pokutu však v důsledku odstoupení od smlouvy nezaniká, vznikl-li ještě před odstoupením od smlouvy z důvodu jejího dřívějšího porušení. Porušením smlouvy vznikl mezi smluvními stranami nový - dosud neexistující a původní smlouvou bez dalšího nezaložený - právní vztah, který již nemá ve vztahu k původnímu zajištěnému závazku akcesorickou povahu a na jehož existenci nemá zánik zajištěného smluvního závazku vliv. Opačný závěr nelze s ohledem na smysl a funkci institutu smluvní pokuty z platné právní úpravy dovodit.“

⁵⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 131/2003 ze dne 25. 6. 2003.

Dle Nejvyššího soudu by opačný názor významně omezoval věřitele, který by, ačkoliv neporušil žádnou svou povinnost a řádně plnil, byl pod nepřiměřeným nátlakem, aby nadále setrval ve vztahu, ve kterém dlužník neplní své závazky. Ve svém důsledku by taková interpretace vedla k zániku samotné zajišťovací a sankční funkce smluvní pokuty, neboť dlužník by zde přes porušení smlouvy a nerespektování zásady *pacta sunt servanda* nebyl nucen nést jako důsledek porušení svých povinností předvídanou majetkovou újmu (s výjimkou případné vzniklé škody) a věřitel by tak byl vlastně nucen odpustit mu dluh *sui generis*.

Výše uvedené odůvodnění se jeví v některých pasážích z hlediska platné právní úpravy jako problematické, což vyplývá ze samé podstaty tohoto rozhodnutí, kterou není nic jiného než snaha o překlenutí mezery v právní úpravě extenzivním právním výkladem. Jedná se vlastně o rozdělení vztahu smluvní pokuty a zrušení smlouvy na dva případy. V tom prvním nárok na její zaplacení do okamžiku zrušení smlouvy nevznikl a z akcesorické povahy smluvní pokuty zaniklo ke stejnému okamžiku i ujednání o ní. V tom druhém nárok na zaplacení smluvní pokuty vznikl před zrušením smlouvy a je považován za nárok samostatný a nezávislý na osudu původní smlouvy. Otázku, zdali je tento výklad správný nejenom z hlediska účelového, ale i z hlediska obsahového, můžeme ponechat otevřenou. Koneckonců právní výklad Nejvyššího soudu, jakkoli přesvědčivý silou postavení tohoto soudního orgánu, nemá (zdůraznil bych z čistě formálního hlediska) závazný charakter a je doporučující povahy.⁵⁷ Dle mého názoru se však lze s tímto výkladem víceméně ztotožnit, neboť principiálně nepopírá akcesorickou povahu zajišťovacího závazku jako takového, ale pouze izoluje nárok z něj plynoucí. Opačný výklad by navíc skutečně popíral smysl a funkci obou institutů, a to jak odstoupení od smlouvy, tak smluvní pokuty.

⁵⁷ K závaznosti rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu viz *Kühn, Z. Bobek, M. Polčák, M. eds. Judikatura a právní argumentace - Teoretické a praktické aspekty práce s judikaturou. 1. vydání. Praha: Auditorium, 2006, s. 40 a násl.*

3.11.2. Smluvní pokuta jako sankce za odstoupení od smlouvy

Druhým případem je situace, kdy si smluvní strany sjednají smluvní pokutu jako sankci za to, že jedna z nich od smlouvy odstoupí. Zde je nutné znovu zdůraznit, že odstoupení od smlouvy je subjektivní právo, resp. výkon subjektivního práva, a nikoliv tedy porušení smluvní povinnosti. Ustanovení § 544 odst. 1 ObčZ, které vymezuje pojem smluvní pokuty, umožňuje sjednat smluvní pokutu pouze pro případ porušení smluvní povinnosti. Výkladem tohoto ustanovení je nutné dojít k názoru, že je kogentní povahy a nelze se od něj proto odchýlit.⁵⁸ Proto lze ujednání, jehož skutečným smyslem je sjednání smluvní pokuty pro případ výkonu práva v podobě odstoupení od smlouvy a nikoliv pro případ porušení smluvní povinnosti, považovat za odporující účelu institutu smluvní pokuty, jak jej stanoví zákon, a tedy za absolutně neplatné pro rozpor s účelem zákona podle ustanovení § 39 ObčZ.⁵⁹

V této souvislosti je vhodné na závěr ještě poznamenat, že za absolutně neplatné podle § 39 ObčZ bude považováno i takové ujednání o smluvní pokutě, které sice podmiňuje její zaplacení porušením smluvní povinnosti jedné strany, zároveň jej ale váže na následné odstoupení od smlouvy druhou smluvní stranou. I v tomto případě platí, že smluvní pokuta musí být vázána pouze na porušení smluvní povinnosti a nikoliv na výkon subjektivního práva, kterým je odstoupení od smlouvy.⁶⁰ Subjektu, který smlouvu neporušil, nemůže být upřena možnost volby mezi uplatněním práva na odstoupení od smlouvy a mezi setrváním v závazkovém právním vztahu i přesto, že druhá strana porušila nějakou svoji smluvní povinnost, přičemž toto jeho právo volby nesmí být nijak omezováno.

⁵⁸ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdon 1398/96 ze dne 31. 3. 1998.

⁵⁹ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 182/2001 ze dne 25. 6. 2002.

⁶⁰ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 111/2004 ze dne 31. 8. 2004.

3.12. Promlčení práva na odstoupení od smlouvy

Promlčení lze charakterizovat jako jeden z právních následků marného uplynutí doby.⁶¹ Jedná se o významný právní institut, který využívá běh času jako právní skutečnosti a spojuje s ním určité právní následky. Na rozdíl od prekluze, kdy v důsledku marného uplynutí doby rovnou dochází k zániku samotného subjektivního práva, je k účinnému promlčení nutné, aby dlužník vznesl námitku promlčení. Zároveň nedochází k zániku samotného subjektivního práva, ale pouze k zániku nároku na toto právo, promlčené subjektivní právo nadále existuje jako tzv. právo naturální (fakticky se jedná o protipól dlužníkovy naturální obligace). Pokud by tedy bylo druhou stranou podle tohoto práva plněno, jednalo by se o plnění „po právu“ a nikoliv o bezdůvodné obohacení. Účinky promlčení tak tkví pouze v zániku ochrany předmětného subjektivního práva u soudu, nikoliv v zániku práva samotného, jako je tomu u prekluze.

Z hlediska právní úpravy institutu promlčení v občanském zákoníku je podstatné, že právo odstoupit od smlouvy je právem majetkovým.⁶² Jako takové promlčení podléhá (§ 100 odst. 2 ObčZ), přičemž se promlčuje v tříleté promlčecí době, která počíná běžet dnem, kdy mohlo být toto právo vykonáno poprvé. V některých případech, jako je tomu například v ustanoveních §§ 53 odst. 7⁶³ nebo 57 odst. 1, 3⁶⁴ ObčZ, je ovšem při uplatnění práva od smlouvy odstoupit nutné počítat se lhůtou prekluzivní.

3.13. Vypořádání smluvních stran po odstoupení od smlouvy

Platný občanský zákoník obecnou úpravu vypořádání smluvních práv a povinností smluvních stran po odstoupení od smlouvy nikde zvlášť neobsahuje, což činí obzvláště u smluv s věcněprávním plněním v praxi četné

⁶¹ Knappová, M., Švestka J., Dvořák, J. a kol. Občanské právo hmotné 1. 4. vydání. Praha: ASPI, 2005, s. 287.

⁶² Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 2047/2006 ze dne 16. 1. 2007.

⁶³ K odstoupení od smlouvy podle tohoto ustanovení viz bod 5.1.1. této práce.

⁶⁴ K odstoupení od smlouvy podle tohoto ustanovení viz bod 5.1.3. této práce.

problémy. Výjimku tvoří právní úprava při odstoupení od některých spotřebitelských smluv⁶⁵ a dále několik ustanovení v části osmé občanského zákoníku upravující vypořádání smluvních stran po odstoupení od smlouvy v rámci jednotlivých smluvních typů. Většinou je toto vypořádání jakousi kompenzací poskytnutou druhé smluvní straně za to, že občanský zákoník přiznává právo na odstoupení od smlouvy bez ohledu na porušení povinností, resp. na jednání, této smluvní strany.⁶⁶ Obecná úprava vypořádání práv a povinností smluvních stran po odstoupení od smlouvy nicméně chybí. Zatímco návrh nového občanského zákoníku ještě ve své konsolidované verzi z prosince 2007 v ustanovení § 1729 zvláštní způsob vypořádání smluvních stran při odstoupení od smlouvy upravoval, jeho verze před zasláním do připomínkového řízení, a stejně tak i verze současná, tak již kupodivu nečiní, což lze označit za nedostatek návrhu.

Následky platného a účinného odstoupení od smlouvy se budou v platné právní úpravě v první řadě lišit podle toho, zda již ze smlouvy bylo alespoň částečně plněno či nikoliv. Pokud již minimálně jedna smluvní strana poskytla na základě smlouvy plnění, vypořádají se smluvní strany podle úpravy o bezdůvodném obohacení (§ 451 a násl. ObčZ), přičemž ve smyslu ustanovení § 451 odst. 2 ObčZ půjde o situaci, kdy bylo bezdůvodné obohacení získáno plněním na základě právního důvodu, který odpadl. Pokud ještě ze smlouvy plněno nebylo, zaniká odstoupením od ní povinnost tak učinit a smluvní strana může plnění po právu odepřít.⁶⁷

Donedávna byla právní teorie jednotná v tom, že konkrétní pravidlo pro vypořádání smluvních stran při odstoupení od smlouvy stanoví občanský zákoník ve svém ustanovení § 457. Podle něho je v případě, kdy je smlouva neplatná nebo kdy byla smlouva zrušena, každý z účastníků povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal. Z textu tohoto ustanovení je patrné, že v něm zákonodárce stanovil speciální koncepci věcné legitimace, neboť na rozdíl od

⁶⁵ K právní úpravě odstoupení od spotřebitelských smluv viz kapitola 5.1. této práce.

⁶⁶ K případům vzniku práva na odstoupení od smlouvy podle občanského zákoníku bez ohledu na jednání druhé smluvní strany viz kapitola 5.3. této práce.

⁶⁷ *Mikeš, J., Švestka, J.* Odstoupení od smlouvy ve vztahu ke kupní smlouvě o převodu nemovitosti. *Právní rozhledy*, 2000, roč. 8, č. 7, s. 285.

obecných ustanovení §§ 451 a 456 ObčZ jsou v těchto případech věcně legitimováni (ať pasivně či aktivně) pouze účastníci smlouvy na obou stranách.

V poslední době se však začal prosazovat názor, že ustanovení § 457 ObčZ je aplikovatelné pouze v případech, kdy z neplatné nebo zrušené smlouvy plnily již obě smluvní strany, zatímco v případech, kdy z takové smlouvy plnila pouze jedna strana, je nutné postupovat právě podle obecných ustanovení §§ 451 a 456 ObčZ.^{68,69} Tento názor znamenající odklon od doposud ustálené praxe vyvolal následnou diskuzi⁷⁰, která zatím nebyla vyřešena žádným jednoznačným závěrem⁷¹. Z posledního vývoje judikatury však lze usuzovat spíše na to, že se nakonec tento nový názor v aplikační praxi soudů prosadí.

S určitostí je tedy možné každopádně říci, že v případě, že ze smlouvy již bylo plněno oběma stranami, vznikne mezi nimi odstoupením nový synallagmatický závazek, v němž je povinnost obou stran k vrácení plnění na sebe vzájemně vázána.⁷² To je významné především z procesního hlediska ve vztahu ke správné formulaci žalobního petitu a následně i samotného výroku soudního rozhodnutí. Pokud bylo ze smlouvy plněno pouze jednou stranou, je možné prozatím ponechat otázku, podle kterých ustanovení občanského zákoníku o bezdůvodném obohacení postupovat, otevřenou. De lege ferenda by však bylo vhodné, aby byl způsob vypořádání smluvních stran po odstoupení od smlouvy v občanském zákoníku explicitně stanoven a nemohlo tak docházet k žádným nejasnostem.

Důležité je dále poznamenat, že povinnost smluvní strany vrátit vše, co podle smlouvy dostala, nastává pouze v okamžiku zrušení smlouvy od počátku, jak obecně předpokládá ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ. Současně je ovšem nutné si uvědomit, že toto ustanovení zároveň umožňuje smluvním stranám

⁶⁸ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Odo 804/2005 ze dne 30. 5. 2007.

⁶⁹ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 1193.

⁷⁰ Malenovský, R. K jednomu aspektu bezdůvodného obohacení v případě neplatné či zrušené smlouvy dle § 457 ObčZ. Právní rozhledy, 2007, č. 21, s. 780 a násl..

⁷¹ V nález Ústavního soudu sp. zn. I 383/05 bylo například řešení této otázky důvodem k odlišnému stanovisku jednoho ze soudců.

⁷² Viz nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 383/05 ze dne 10. 10. 2007.

dohodnout si odlišnou úpravu, přičemž jiný režim může být také stanoven jiným právním předpisem. V takových případech může vzájemná restituční povinnost stran nastat až k tomu okamžiku, ke kterému si ji samy dohodnou, přičemž jejich dřívější plnění zůstane podle dohody nedotčeno. Při odstoupení od smlouvy také pochopitelně často dochází k situacím, kdy restituce původního plnění již není možná (koupená věc již byla spotřebována, plnění záleželo ve výkonech apod.). V těchto případech je pro vypořádání smluvních stran významné ustanovení § 458 ObčZ, které pro takové situace ukládá poskytnutí peněžité náhrady a také se zabývá některými dalšími otázkami rozsahu restituce.

V souvislosti s odstoupením od smlouvy a jeho následky je nutné zdůraznit, že odstoupením není dotčeno právo na náhradu škody ve smyslu § 420 a násl. ObčZ.⁷³ Přestože je třeba tento závěr dovést pro všechna odstoupení od smlouvy, občanský zákoník tak zcela nesystematicky výslovně činí pouze u několika svých ustanovení.⁷⁴

Právo na náhradu škody bude nejčastěji náležet smluvní straně, která od smlouvy odstupuje a které v důsledku porušení právní povinnosti druhou smluvní stranou vznikla škoda. Opačná situace bude spíše výjimečná a může nastat především v těch případech, kdy je důvodem k odstoupení ztráta zájmu na plnění nebo jiné okolnosti na straně odstupujícího (např. § 716 odst. 2 ObčZ⁷⁵). V této souvislosti je ovšem nutné znovu odkázat na skutečnost, že platné odstoupení od smlouvy je vždy výkonem subjektivního práva a nikoliv porušením povinnosti a jako takové tedy nemůže být samo o sobě právním úkonem způsobilým vyvolat škodu.

⁷³ Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 391.

⁷⁴ Např. v ustanovení §§ 613 nebo 636 odst. 2 ObčZ. K odstoupení od smlouvy podle těchto ustanovení viz bod 5.2.5. a bod 5.4.4. této práce.

⁷⁵ K odstoupení od smlouvy podle tohoto ustanovení viz bod 5.4.4. této práce.

3.14. Srovnání odstoupení od smlouvy podle občanského a obchodního zákoníku

Obchodní zákoník obsahuje „komplexní“ úpravu odstoupení od smlouvy ve svých ustanoveních §§ 344 - 351, přičemž je nutné zdůraznit, že úprava tohoto způsobu zániku závazku je v obchodním zákoníku rozpracována mnohem podrobněji než v zákoníku občanském. I proto je za současného stavu subsidiární použití občanskoprávní úpravy pro oblast obchodních závazkových vztahů v praxi fakticky vyloučeno.

Obecně lze říci, že úprava odstoupení v obchodním zákoníku více reflektuje rovné postavení smluvních stran, které jsou v obchodních závazkových vztazích považovány za profesionály, a proto jim není nutné přiznávat žádnou výjimečnou ochranu, jako je tomu například v oblasti práva spotřebitelského. I v obchodním zákoníku převažuje sankční povaha odstoupení od smlouvy, především v rámci smluvní svobody stran je však možné sjednat takové důvody k odstoupení, které budou sankční charakter zčásti nebo zcela postrádat. Celá úprava odstoupení od smlouvy v obchodním zákoníku je svou povahou dispozitivní a umožňuje tak smluvním stranám dohodnout si svůj vlastní režim. Jediným kogentním ustanovením je základní ustanovení § 344 ObchZ (chybou zákonodárce bylo i toto ustanovení dlouho zařazeno mezi dispozitivní⁷⁶), které stanoví princip, že od smlouvy lze odstoupit pouze v případech, které stanoví smlouva nebo obchodní zákoník.

Na první pohled zásadní rozdíl mezi oběma kodexy spočívá v účincích odstoupení, neboť podle obchodního zákoníku zaniká smlouva na rozdíl od občanského zákoníku k okamžiku doručení odstoupení druhé straně (§ 349 odst. 1 ObchZ), tedy ex nunc. Takový rozdíl mezi dvěma základními kodexy upravujícími soukromoprávní vztahy není příliš vhodný a de lege ferenda je jistě namístě ho odstranit.⁷⁷ Při bližším zkoumání obou úprav je však nutné konstatovat, že rozdíl v účincích, resp. následcích odstoupení, není tak

⁷⁶ Chybu napravil až zákon č. 501/2001 Sb. a po zrušení tohoto zákona nálezem Ústavního soudu dále zákon č. 88/2003 Sb.

⁷⁷ K tomu blíže viz část 6. této práce.

velký, jak by se na první pohled mohlo zdát. Obchodní zákoník totiž ve svém ustanovení § 351 odst. 2 stanoví, že strana, které bylo před odstoupením od smlouvy poskytnuto plnění druhou stranou, toto plnění vrátí, u peněžního závazku spolu s úroky ve výši sjednané ve smlouvě pro tento případ, jinak stanovené podle ustanovení § 502 ObchZ. I v tomto případě tedy dochází k zakotvení restituční povinnosti ve vztahu k veškerému doposud poskytnutému plnění smluvních stran, čímž se rozdíl oproti odstoupení s účinky *ex tunc* a následnému vypořádání na základě bezdůvodného obohacení do značné míry stírá.

Za velmi vyznaný rozdíl lze nicméně označit skutečnost, že obchodní zákoník obsahuje na rozdíl od občanského zákoníku výčet určitých smluvních ustanovení, která zůstávají odstoupením od smlouvy nedotčena (§ 351 odst. 1 ObchZ). Jedná se o ustanovení týkající se volby práva nebo volby režimu obchodního zákoníku podle § 262 ObchZ, řešení sporů mezi smluvními stranami a jiných ustanovení, která podle projevené vůle stran nebo vzhledem ke své povaze mají trvat i po ukončení smlouvy. Výslovně je oproti občanskému zákoníku navíc stanoveno, že se odstoupení nedotýká nároku na náhradu škody vzniklé porušením smlouvy. Přestože lze tento závěr shodně dovodit i pro odstoupení od smlouvy podle občanského zákoníku, je nutné absenci takového výslovného ustanovení v občanském zákoníku označit za jeho značný nedostatek. Další odlišností je výslovné zakotvení skutečnosti, že se odstoupení od smlouvy nedotýká nároku na zaplacení smluvní pokuty (§ 302 ObchZ). Takové ustanovení v občanském zákoníku bohužel opět chybí a tato mezera v úpravě byla také příčinnou složitého procesu vývoje judikatury.⁷⁸

Dalším rozdílem v úpravě odstoupení od smlouvy podle obchodního zákoníku je rozlišování mezi odstoupením při prodlení dlužníka nebo věřitele znamenajícím podstatné porušení smlouvy a odstoupením při prodlení znamenajícím nepodstatné porušení smlouvy (§§ 345, 346 ObchZ). Na rozdíl od obecné úpravy prodlení v ustanovení § 517 ObčZ je v obchodním zákoníku

⁷⁸ Viz bod 3.11.1. této práce.

oběma smluvními stranám umožněno v případě prodlení znamenajícím podstatné porušení smlouvy od této smlouvy odstoupit ihned, aniž by byly nuceny dodatečně poskytnout druhé straně přiměřenou lhůtu k plnění. V případě prodlení znamenajícího nepodstatné porušení smlouvy je naopak nutné dodatečně tuto přiměřenou lhůtu k plnění poskytnout, přičemž obchodní zákoník obsahuje zvláštní úpravu této dodatečné lhůty k plnění ve svém ustanovení § 350.

Rozdíly v obou kodexech dále spočívají například v pojetí zániku fixních závazků, kdy obchodní zákoník spojuje s prodlením jejich plnění účinky odstoupení od smlouvy (§ 349 odst. 3 ObchZ), či v úpravě odstupného, které obchodní zákoník naopak upravuje jako samostatný způsob zániku závazku (§ 355 ObchZ). Obecně lze každopádně konstatovat, že úprava v obchodním zákoníku je oproti úpravě v zákoníku občanském mnohem propracovanější a komplexnější, což je ovšem bohužel nutné označit spíše za nedostatek občanského zákoníku než za přednost zákoníku obchodního. Tato situace se nicméně odrazila ve skutečnosti, že se návrh nového občanského zákoníku úpravou odstoupení v obchodním zákoníku značně inspiroval a dle důvodové zprávy k návrhu z ní i v podstatě vychází.⁷⁹

⁷⁹ Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, s. 402.

4. Odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitosti

4.1. Obecně k odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitosti

Již několik let probíhá v právní teorii a především také v rozhodovací praxi soudů spor o účincích a následcích odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitosti. Za původní příčinu tohoto sporu lze označit řešení otázky, zda odstoupením od takové smlouvy podle § 48 ObčZ (tedy jejím zrušením s účinky ex tunc) dochází ke zrušení pouze obligačněprávních účinků smlouvy, nebo zda dojde ke zrušení jak účinků obligačněprávních, tak i věcněprávních.

Řešení otázky účinků odstoupení od smlouvy je klíčové především v těch případech, kdy byla nemovitost mezitím převedena dále na třetí osobu. V takové situaci je nutné přistupovat k celému problému komplexně, tedy nejenom z pozice prodávajícího a původního kupujícího, ale především i z pozice této třetí osoby, kterou můžeme označit za druhého kupujícího, a jejích práv. Celý problém lze shrnout do jedné základní otázky: v případě, že prodávající převedl nemovitost řádně na kupujícího a ještě před tím, než od smlouvy odstoupil, ji kupující převedl dále na druhého kupujícího, který k ní v dobré víře nabyt vlastnického práva, zůstává tento druhý kupující vlastníkem nemovitosti?

Odpověď je za současného nejasného právního stavu možné nalézt pouze celkovým rozborem vycházejícím především z ústavně zakotvených principů, z ochrany základních lidských práv a svobod a dále z dvoufázového pojetí nabývání vlastnictví v českém právním řádu a s ním související doktríny o titulu a modu a náhledu na trvání obligačněprávních i věcněprávních účinků smlouvy po odstoupení od ní. Předtím je ovšem vhodné alespoň stručně

nastínit dosavadní vývoj judikatury Nejvyššího soudu a Ústavního soudu, neboť ten je pro pochopení podstaty daného problému zcela klíčový.

V neposlední řadě je také třeba podotknout, že byť se tato část věnuje především odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitosti, část závěrů je možné vztáhnout i na odstoupení od kupní smlouvy, jejímž předmětem byla věc movitá. Jak bude také níže vysvětleno, ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ obecně nelze vykládat jinak pro věci movité a jinak pro věci nemovité, k tomu toto ustanovení neposkytuje žádnou oporu. U nemovitostí je ovšem oproti věcem movitým nutné vzít v potaz jeden významný prvek, kterým je způsob nabývání vlastnictví k nim vkladem do katastru nemovitostí a funkce katastru nemovitostí jako veřejné evidence věcných práv týkajících se nemovitostí.

4.2. Stručné shrnutí vývoje judikatury

4.2.1. Vývoj judikatury po 1. 1. 1993

Judikatura nebyla v otázce účinků odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti po znovuzavedení intabulačního principu od 1. 1. 1993 zákonem o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem prakticky nikdy jednotná. Prvním zásadnějším rozhodnutím v této oblasti bylo rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 27. 5. 1994⁸⁰, ve kterém Městský soud dovedl, že:

„Platné odstoupení od smlouvy ve smyslu § 48 odst. 1 ObčZ má za následek pouze zánik závazkového vztahu, který smlouvou vznikl, nikoli také zánik věcných práv, která vznikla vkladem do katastru nemovitostí dle takové smlouvy. Proto odstoupení od smlouvy není samo o sobě důvodem pro změny zápisu do katastru nemovitostí.“

Účastníkům takového závazkového vztahu, který byl odstoupením od smlouvy ve smyslu ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ od počátku zrušen, dle názoru Městského soudu vznikla povinnost vrátit si plnění dle ustanovení

⁸⁰ Rozhodnutí Městského soudu v Praze sp. zn. 33 Ca 71/94 ze dne 27. 5. 1994.

§ 457 ObčZ s tím, že pokud mezi nimi dojde k uzavření dohody o vrácení přijatého plnění dle § 457 ObčZ, podléhá taková dohoda vkladu do katastru nemovitostí a původní věcná práva se obnoví vkladem dle této listiny podle ustanovení § 2 a násl. zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. V případě, že by k takovéto dohodě mezi účastníky závazkového vztahu nedošlo nebo pokud by platnost odstoupení mezi účastníky byla sporná, měl by příslušný katastrální úřad dle názoru Městského soudu za podmínek ustanovení § 10 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem vyznačit poznámku, že právní vztah má být určen soudem. Po právní moci soudního rozhodnutí by poté měl být zápis proveden záznamem podle tohoto rozhodnutí ve smyslu ustanovení § 7 a násl. zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Druhým významným rozhodnutím, které se týkalo odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti, bylo rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 7. 10. 1996.⁸¹ V tomto rozhodnutí Vrchní soud víceméně potvrdil právní výklad podaný ve výše citovaném rozhodnutí Městského soudu v Praze, když konstatoval, že se zřetelem na platnou právní úpravu nabývání vlastnictví k nemovitostem samotné odstoupení prodávajícího od kupní smlouvy jako jednostranný právní úkon neznamená, že se bez dalšího obnovilo jeho vlastnické právo k nemovitostem, jež byly předmětem převodu. Odstoupení od smlouvy mělo dle názoru Vrchního soudu za následek pouze zrušení závazkového právního vztahu od počátku ve smyslu ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ s tím, že konstitutivní účinky vkladu do katastru nemovitostí měly být odstraněny buď na základě dohody účastníků (např. postupem podle ustanovení § 5 odst. 4 katastrálního zákona) nebo v případě nemožnosti takové dohody zápisem podle ustanovení § 7 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem na základě rozsudku vydaného například o žalobě požadující určení žalobcova vlastnického práva.

V judikatuře Nejvyššího soudu se první zásadnější rozhodnutí týkající se odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitosti objevuje překvapivě

⁸¹ Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 11 Cmo 165/96 ze dne 7. 10. 1996.

pozdě, a to až v roce 1998. Nejvyšší soud nicméně hned v tomto prvním rozhodnutí ze dne 11. 3. 1998⁸² vyjádřil svůj kontroverzní právní názor, na kterém fakticky s jistými ústupky trvá dodnes a který byl a stále je předmětem kritiky nejenom ze strany Ústavního soudu, ale také ze strany převážné části odborné veřejnosti. Základní teze výše uvedeného rozhodnutí zní:

„Odstoupením od smlouvy o prodeji nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyt kupující vlastnické právo a obnovuje se původní stav. Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem (§ 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů).“

Toto pojetí, které mezi odbornou veřejností vyvolalo poměrně bouřlivou diskuzi, klade důraz na ochranu práv prodávajícího jako strany odstupující a tedy jako strany jednající v právu při předpokládaném porušení povinnosti kupujícím.

Ve výše uvedeném rozhodnutí nicméně Nejvyšší soud prozatím neřešil otázku postupu při současném převodu nemovitosti na třetí osobu. Touto situací se zabýval poprvé až senát č. 22 Nejvyššího soudu zhruba o rok a půl později, kdy svým rozhodnutím ze dne 17. 11. 1999⁸³ rozpoutal doposud trvající názorovou nejednotnost⁸⁴ na půdě tohoto soudního orgánu. Ve výše uvedeném rozhodnutí uvedl, že:

„Pokud převodce, který je vlastníkem nemovitosti, tuto nemovitost převede do vlastnictví nabyvatele, nemůže dodatečné odpadnutí právního důvodu, na jehož základě se převodce stal vlastníkem věci, mít za následek zánik vlastnictví nabyvatele, který nemovitost nabyt v dobré víře.“

V tomto rozhodnutí byla tedy poprvé primárně řešena otázka účinků odstoupení prodávajícího od smlouvy při současném převodu nemovitosti kupujícím na třetí osobu. Z výše uvedené citace z rozhodnutí vyplývá, že senát č. 22 minimálně částečně popřel předchozí rozhodnutí Nejvyššího soudu

⁸² Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 1 Odon 26/97 ze dne 11. 3. 1998.

⁸³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1186/98 ze dne 17. 11. 1999.

⁸⁴ *Spáčil, J.* Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby:opět polojasno? Právní rozhledy, roč. 2008, č. 9, s. 331.

sp. zn. 1 Odon 26/97, když odmítl teorii automatického „obnovení“ vlastnického práva původního vlastníka při současném nabytí vlastnického práva třetími osobami. V odůvodnění tohoto rozhodnutí odkazoval senát č. 22 především na jeden ze základních soukromoprávních principů, kterým je princip ochrany dobré víry. Při řešení důsledků odstoupení mezi účastníky původní smlouvy pak odkázal na úpravu bezdůvodného obohacení v občanském zákoníku, konkrétně na jeho ustanovení § 457 řešícího vydání bezdůvodného obohacení mezi účastníky v případě neplatné či zrušené smlouvy.

Proti výše uvedenému rozhodnutí senátu č. 22 Nejvyššího soudu byla následně podána ústavní stížnost. Než o ní ale stačil Ústavní soud rozhodnout, vydalo dne 28. 6. 2000 občanskoprávní a obchodní kolegium Nejvyššího soudu v rámci zajištění zákonnosti a jednotnosti rozhodovací činnosti soudů své stanovisko, jež bylo také následně publikováno ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 44/2000.⁸⁵ V tomto stanovisku Nejvyšší soud víceméně pouze potvrdil své první rozhodnutí sp. zn. 1 Odon 26/97, když zopakoval názor, že:

„Odstoupením od smlouvy, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, se smlouva od počátku ruší (§ 48 odst. 2 obč. zák.). Tímto jednostranným adresovaným právním úkonem zanikají účinky převodu nemovitosti na nabyvatele a obnovuje se původní stav, tedy ze zákona se obnovuje vlastnické právo převodce. Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí o této skutečnosti, vzhledem k tomu, že k obnově vlastnického práva převodce dochází ze zákona, nemá konstitutivní účinky a neprovádí se vkladem, resp. výmazem vkladu, ale má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem (§ 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb.)“.

Uvedené stanovisko Nejvyššího soudu se opět nikterak nezabývalo případným převodem nemovitosti na třetí osoby a ochranou jejich dobré víry a ústavně zaručených práv, znovu ale silně akcentovalo automatické obnovení původního stavu. Zhruba o půl roku později se k věci konečně vyjádřil ve svém

⁸⁵ Stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu sp. zn. Cpjn 38/98 ze dne 28. 6. 2000, ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek publikováno pod č. 44/2000.

rozhodnutí o zmíněné ústavní stížnosti proti rozhodnutí senátu č. 22 Nejvyššího soudu i Ústavní soud.⁸⁶ Ve svém nálezu stížnost zamítl jako neopodstatněnou, přičemž se víceméně ztotožnil s právním odůvodněním senátu č. 22 Nejvyššího soudu. Dále mimo jiné zdůraznil, že:

„Z právního vztahu vznikají práva a povinnosti, které se týkají pouze stran tohoto vztahu. Vztah mezi smluvci, včetně odstoupení od smlouvy, se v takovém případě může projevit opět jen mezi smluvci, a nemůže mít vliv na postavení třetích osob, které v dobré víře a v souladu s § 39 o. z. nabyly vlastnické právo k věci, která byla předmětem takové smlouvy. Proto se strana takového vztahu nemůže úspěšně dovolávat čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, neboť ten chrání práva věčná, působící proti všem.“

V tuto chvíli tedy proti sobě stály dva názorové proudy, první představovaný senátem č. 22 Nejvyššího soudu a Ústavním soudem, druhý představovaný velkou částí občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu. Intenzivní debata zároveň pochopitelně probíhala i mezi odbornou veřejností, komplexně se k problému vyjádřili například J. Mikeš a J. Švestka z Právnické fakulty UK.⁸⁷ V judikatuře Nejvyššího soudu se ovšem každopádně začal prosazovat názor uvedený ve stanovisku obou kolegií Nejvyššího soudu, na které začalo být v rozhodnutích jednotlivých senátů přímo odkazováno.⁸⁸ Ze strany Nejvyššího soudu nebyla přesto stále výslovně dořešena otázka, jak postupovat v situaci, kdy byla nemovitost převedena kupujícím dále na třetí osoby, které ji od něj nabyly v dobré víře. Z výše uvedeného stanoviska sp. zn. Cpjn 38/98 se sice dal vzhledem ke zdůraznění automatického obnovení původního stavu při zrušení smlouvy s účinky ex tunc dovodit příklon spíše k opačnému výkladu, než který zaujal senát č. 22 a Ústavní soud, na definitivní potvrzení musela veřejnost nicméně chvíli počkat.

Na půdě Nejvyššího soudu tuto otázku znovu nastolil senát č. 22, který při rozhodování v další věci, setrvávajíc na svém původním názoru vyjádřeném v rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1186/98 a potvrzeném i Ústavním soudem, věc

⁸⁶ Nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 77/2000 ze dne 23. 1. 2001.

⁸⁷ Mikeš, J., Švestka, J. Odstoupení od smlouvy ve vztahu ke kupní smlouvě o převodu nemovitosti. Právní rozhledy, 2000, roč. 8, č. 7, s. 286.

⁸⁸ Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 2512/2000 ze dne 29. 11. 2001.

předložil velkému senátu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu s tím, že dospěl k názoru, který je odlišný od právního názoru již vyjádřeného v rozhodnutí Nejvyššího soudu.

4.2.2. Stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu sp. zn. Cpjn 201/2005 ze dne 19. 4. 2006

Velký senát Nejvyššího soudu po předložení věci senátem č. 22 následně navrhl občanskoprávnímu a obchodnímu kolegiu přijetí dalšího stanoviska k výkladu ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ, které následně přijato skutečně bylo, a to dne 19. 4. 2006 pod sp. zn. Cpjn 201/2005. Ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek bylo následně publikováno pod č. 40/2006. V tomto stanovisku Nejvyšší soud znovu potvrdil svůj názor uvedený již ve stanovisku prvním, tedy že se při odstoupení od smlouvy smlouva od počátku ruší, čímž se od počátku obnovují práva účastníků smlouvy v té podobě, v jaké je měli v době před uzavřením smlouvy. Jinak řečeno se tedy automaticky obnovuje původní stav, a to bez zřetele k tomu, zda smlouva měla mít právní následky jen v podobě obligačních účinků, nebo zda měla mít také věcněprávní účinky (nabytí vlastnického nebo jiného věcného práva).

Ve vztahu ke smluvnímu převodu vlastnického práva k nemovitosti Nejvyšší soud konstatoval, že právním důvodem nabytí vlastnictví (*iustus titulus*) je smlouva a právním způsobem nabytí vlastnictví (*modus acquirendi*) vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí. Vzhledem k tomu, že je odstoupením zrušena smlouva od počátku, zaniká právní důvod převodu vlastnictví a tím ztrácí svůj právní podklad i právní způsob nabytí vlastnictví, tedy vklad do katastru nemovitostí. Podle Nejvyššího soudu tak nastává situace, kdy nabyvatel nejenom že automaticky není vlastníkem nemovitosti, ale vlastně se jím fakticky ani nikdy nestal.

Nejvyšší soud se poté konečně vyjádřil i k situaci, kdy dojde zároveň k převodu nemovitosti nabyvatelem na třetí osobu. Podle očekávání se přiklonil i v těchto případech k postupu dle výše uvedeného pojetí s tím, že takový

převod nemovitosti na třetí osobu na věci nic nemění. Tento názor je jasně deklarován v následující právní větě:

„Odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyt účastník smlouvy vlastnické právo, a obnovuje se původní stav i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu.“

Nejvyšší soud tedy nejenom že potvrdil svůj právní názor uvedený ve svém prvním stanovisku sp. zn. Cjpn 38/98, ale jeho použití rozšířil tímto druhým stanoviskem i na případy, kdy byla mezitím nemovitost převedena na třetí osoby. Nejednotnost názorů na půdě Nejvyššího soudu se však promítla do odlišného stanoviska pěti soudců, kteří s výše uvedeným postupem nesouhlasili.⁸⁹ Odvolávajíc se mimo jiné na právní názor široké odborné veřejnosti (připomínkovými místy byly například právnické fakulty v Praze, Brně, Plzni nebo Nejvyšší správní soud) a v neposlední řadě i na názor Ústavního soudu, vyjádřili své přesvědčení, že výklad uvedený v obou stanoviscích Nejvyššího soudu je v rozporu s principem právní jistoty a ústavně zakotvenou ochranou vlastnického práva.

Velký senát občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu nicméně následně ve věci podle očekávání rozhodl zcela v souladu s výše popsaným stanoviskem občanskoprávního a obchodního kolegia.⁹⁰

4.2.3. Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 78/06 ze dne 16. 10. 2007

Senát č. 22 Nejvyššího soudu se za dané situace, kdy neměl jinou možnost výkladu ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ než tu, která je obsažena ve výše uvedených stanoviscích Nejvyššího soudu, rozhodl pro poslední možnost, jak nastolený výklad příslušného ustanovení zvrátit. Podal totiž k Ústavnímu soudu návrh na zrušení předmětného ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ s tím, že

⁸⁹ Jednalo se o odlišné stanovisko soudců JUDr. Františka Baláka, JUDr. Ing. Jana Huška, Víta Jakšiče, JUDr. Dagmar Novotné a JUDr. Jiřího Spáčila, CSc.

⁹⁰ Rozhodnutí velkého senátu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 2808/2004 ze dne 14. 6. 2006.

musí napadené ustanovení aplikovat v občanském soudním řízení, přičemž je vázán právním názorem občanského a obchodního kolegia Nejvyššího soudu, který je ovšem dle jeho názoru v rozporu s Ústavou České republiky a Listinou základních práv a svobod. Senát č. 22 vyjádřil přesvědčení, že „by měl zákonodárce znění napadeného ustanovení nahradit textem odpovídajícím Ústavě a nevzbuzujícím možnost různé interpretace“.

Ústavní soud ve svém nálezu zdůraznil, že „se v dané věci zaměřil především na zkoumání, zda ustanovení § 48 odst. 2 občanského zákoníku lze interpretovat a aplikovat ústavně konformním způsobem, což by značilo, že jeho zrušení není nezbytné. V opačném případě, pokud jeho ústavně konformní interpretace a aplikace možná není, by Ústavnímu soudu nezbylo než napadené ustanovení občanského zákoníku zrušit“. Rozhodl se tedy zaměřit na obě existující možnosti výkladu s tím, že posouzení kolize dvou interpretačních alternativ relevantního jednoduchého práva je vždy nutné založit na principu proporcionality, neboli přiměřenosti v širším smyslu, který patří mezi standardní nástroje demokratických ústavních soudů při řešení konfliktů základních práv. Závěr, zda je poté předmětné ustanovení zákona nutné zrušit či nikoliv, je dle Ústavního soudu potřeba učinit na základě tzv. principu ústavně konformní interpretace a aplikace právních předpisů, na který se Ústavní soud ve své judikatuře často odkazuje.⁹¹

Ve svém rozboru na základě výše uvedených principů dochází Ústavní soud k závěru, že výklad ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ tak, jak jej činí Nejvyšší soud, je výkladem ústavně neakceptovatelným, jelikož nenaplňuje kriteria potřebnosti a přiměřenosti v užším smyslu. Naopak druhý výklad daného ustanovení, tak jak k němu přistoupil senát č. 22 ve svém rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1186/98 a Ústavní soud ve svém nálezu sp. zn. II. ÚS 77/2000, podle názoru Ústavního soudu principu proporcionality bezesbytku vyhovuje a byl proto shledán ústavně konformním. Tento výklad, který vychází z dvoufázového pojetí translační obligace kupní smlouvy, kdy je nutné odlišit obligační a translační účinky převodu vlastnického práva, zdůrazňuje, že

⁹¹ K tomuto principu např. viz nálezy Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 5/96 ze dne 8. 10. 1996.

„odstoupení od smlouvy o převodu věci může působit účinky výhradně mezi stranami této smlouvy a nemůže mít vliv na řádně nabyté vlastnické právo třetí osoby“.

Na základě tohoto závěru pak Ústavní soud konstatuje, že možnost ústavně konformního výkladu napadeného ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ existuje, k čemuž dále poznamenává, že *„jeho judikatura, jmenovitě náleží Ústavního soudu ze dne 23. 1. 2001, sp. zn. II. ÚS 77/2000, od jehož závěrů nemá důvodu se odchylovat ani v nyní posuzované věci, poskytuje dostatečné vodítko k dosažení ústavně konformního výkladu ustanovení § 48 odst. 2 občanského zákoníku“.* S ohledem na výše uvedené okolnosti a jím několikrát judikovaný princip „minimalizace zásahů“⁹² poté návrh na zrušení předmětného ustanovení zamítl.

4.2.4. Vývoj poslední doby, rozhodnutí velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 3177/2005 ze dne 30. 1. 2008

Na výše uvedený náleží Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 78/06 ze dne 16. 10. 2007 navázaly od té doby fakticky pouze dvě významná rozhodnutí soudu vyšších instancí. Tím prvním je náleží Ústavního soudu z listopadu 2007, který ovšem pouze odkazuje na předešlý náleží téhož soudu a do dané problematiky nic nového nepřináší.⁹³ Druhým, a bezesporu zajímavějším a významnějším rozhodnutím, je ovšem rozhodnutí velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 3177/2005 ze dne 30. 1. 2008.

Podle rozvrhu práce Nejvyššího soudu měl původně v tomto rozhodnutí o věci rozhodovat opět senát č. 22. Ten však při úvaze o účincích odstoupení od smlouvy o převodu nemovitostí dospěl k právnímu názoru odlišnému od toho, který byl vyjádřen v rozsudku velkého senátu občanskoprávního kolegia

⁹² K tomuto principu např. viz náleží Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 19/98 ze dne 3. 2. 1999.

⁹³ Náleží Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 1747/07 ze dne 29. 11. 2007.

Nejvyššího soudu ze dne 14. června 2006.⁹⁴ Podle ustanovení § 20 zákona o soudech a soudcích proto věc postoupil k rozhodnutí velkému senátu občanskoprávního a obchodního kolegia.

Velký senát občanskoprávního a obchodního kolegia následně vydal předmětné rozhodnutí sp. zn. 31 Cdo 3177/2005, ve kterém se snaží manévrovat mezi názory zastávanými Nejvyšším soudem v jeho dřívějších stanoviscích⁹⁵ a nálezem Ústavního soudu⁹⁶. Uznává sice, že závěry obou stanovisek byly předmětným nálezem Ústavního soudu závazně korigovány⁹⁷, zároveň ovšem z tohoto nálezu uměle izoluje část jeho právní věty týkající se dobré víry dalšího nabyvatele a dochází k poněkud problematickému závěru, který nebere zcela v potaz smysl a obsah nálezu Ústavního soudu.

Velký senát občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu v předmětném rozhodnutí totiž mimo jiné uvádí, že:

„Jestliže prodávající účinně odstoupí od kupní smlouvy o převodu nemovitostí podle § 517 odst. 1 obč. zák. proto, že mu kupující ani v dodatečně přiměřené lhůtě nezaplatil dohodnutou kupní cenu, kupní smlouva se od počátku ruší (§ 48 odst. 2 obč. zák.), avšak pouze s účinky mezi účastníky. Jestliže však další nabyvatel nemovitostí od prvního kupujícího nebyl v době uzavření druhé kupní smlouvy v dobré víře o tom, že zde není důvod, pro který by některá ze smluvních stran mohla účinně odstoupit od první kupní smlouvy, vztahují se účinky odstoupení i na něj. Důkazní povinnost o existenci této dobré víry má další nabyvatel.“

Z výše uvedeného vyplývá, že přestože Nejvyšší soud již připouští potřebu ochrany práv třetí osoby nabytých v dobré víře, nespojuje tuto dobrou víru třetí osoby s nabytím jejího vlastnického práva k nemovitosti, ale

⁹⁴ Rozhodnutí velkého senátu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 2808/2004, které navazovalo na stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu sp. zn. Cpjn 201/2005 ze dne 19. 4. 2006.

⁹⁵ Stanoviska občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu sp. zn. Cpjn 38/98 ze dne 28. 6. 2000 a Cpjn 201/2005 ze dne 19. 4. 2006.

⁹⁶ Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 78/06 ze dne 16. 10. 2007.

⁹⁷ K závaznosti nálezů Ústavního soudu viz Kühn, Z. Bobek, M. Polčák, M. eds. Judikatura a právní argumentace - Teoretické a praktické aspekty práce s judikaturou. 1. vydání. Praha: Auditorium, 2006, s. 35 a násl.

s její nevědomostí, že by mohl existovat jakýkoliv důvod, na jehož základě by převodce či původní kupující mohli od původní kupní smlouvy účinně odstoupit. Zároveň dovozuje, že důkazní povinnost a s ní související důkazní břemeno ohledně dobré víry stíhá tu osobu, která se této dobré víry dovolává, v tomto případě tedy třetí osobu jako druhého nabyvatele nemovitosti.

4.3. Teorie titulu a modu

Nabývání vlastnictví na základě smlouvy je v českém právním řádu založeno na dvoufázovém pojetí. K nabytí vlastnictví tak nestačí uzavření smlouvy, ale je třeba ještě další právní skutečnosti, se kterou právní řád nabytí vlastnictví spojuje (§ 133 odst. 1,2 ObčZ). U věcí movitých je touto skutečností převzetí převáděné věci (§ 133 odst. 1 ObčZ), u věcí nemovitých, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, je touto skutečností od 1. 1. 1993 vklad do katastru nemovitostí (§ 133 odst. 2 ObčZ). Ustanovení § 133 odst. 2 ObčZ je kogentní povahy a vylučuje tak, aby si smluvní strany sjednaly v případě převodu nemovitosti jinou úpravu.

Toto dvoufázové pojetí nabývání vlastnictví je právní teorií vysvětlováno pomocí tzv. doktríny titulu a modu, kdy je rozlišován právní důvod nabytí vlastnictví (*iustus titulus*) a právní způsob nabytí vlastnictví (*modus adquirendi*). V rámci této koncepce tedy musíme u koupě nemovitosti rozlišovat právní důvod nabytí vlastnictví, kterým je kupní smlouva o převodu nemovitosti (*titulus*) a právně relevantní způsob nabytí vlastnictví, kterým je právě vklad do katastru nemovitostí (*modus*). Teprve kumulativním naplněním jak příslušného titulu, tak i tomu odpovídajícího modu dojde k převodu vlastnického práva.

Až potud ještě nedochází k větším rozporům a názory Ústavního soudu, Nejvyššího soudu i odborné veřejnosti se fakticky shodují. Kde ovšem vzniká první zásadní rozpor je otázka, zda má odstoupení od smlouvy kromě obligačněprávních účinků také účinky věcněprávní. J. Mikeš a J. Švestka se domnívají, že jestliže translační účinky nemá samotná smlouva o převodu

nemovitosti, nemůže pak tyto účinky mít ani následné odstoupení od ní.⁹⁸ Mezi odbornou veřejností není ovšem výjimkou ani opačný náhled na věc.⁹⁹ Podle J. Mikeše a J. Švestky vlastně dochází k důslednému oddělení titulu a modu s tím, že zánikem titulu nedochází automaticky k obnovení původního vlastnického práva. Proti tomuto náhledu stál v příkré rozepři především názor Nejvyššího soudu vyjádřený v obou výše uvedených stanoviscích, který tvrdil, že zanikne-li právní titul, na základě kterého nabyvatel nabyt vlastnické právo k nemovitosti, nemůže mít již vklad do katastru nemovitostí provedený na jeho základě žádné právní účinky pro právní poměry účastníků zrušené smlouvy, a to i v případě současného převodu nemovitosti na další osobu.¹⁰⁰ K tomuto názoru se přiklání také část právní teorie.¹⁰¹

Obě výše uvedené koncepce v sobě obsahují odlišnou odpověď na otázku, zdali se při odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti (nebo principiálně i věci movité, neboť obě uvedené teorie se ze své podstaty vztahují i na odstoupení od kupní smlouvy, jejímž předmětem je převod movité věci) s účinky *ex tunc* automaticky „obnoví“ vlastnické právo převodce či (především s ohledem na dobrou víru v zápisy v katastru nemovitostí) nikoliv. V případě situace, kdy je mezitím nemovitost dále převedena na třetí osobu, je ovšem potřeba na daný problém nahlížet ještě z jiné perspektivy a zaměřit se především na výklad předmětných ustanovení občanského zákoníku z pozice ústavních předpisů a jimi zaručených práv a svobod.

4.4. Odstoupení od smlouvy v případě, že věc mezitím nebyla dále převedena na třetí osobu

Jestliže prodávající od smlouvy odstoupí a nemovitost je k okamžiku tohoto odstoupení stále ve vlastnictví kupujícího, je situace z právního hlediska

⁹⁸ *Mikeš, J., Švestka, J.* Odstoupení od smlouvy ve vztahu ke kupní smlouvě o převodu nemovitosti. *Právní rozhledy*, 2000, roč. 8, č. 7, s. 286.

⁹⁹ *Melzer, F.* Vliv odstoupení od smlouvy na nabytí vlastnického práva. *Právní rozhledy*, 2006, č. 14, s. 518.

¹⁰⁰ Stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu sp. zn. Cpjn 201/2005 ze dne 19. 4. 2006.

¹⁰¹ *Pecha R.*, Odstoupení od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti. *Bulletin advokacie*, 2002, č. 4, s. 19.

nepoměrně jednodušší, než když je mezitím převedena na třetí osobu. Řešení této otázky již bylo nastíněno výše a spočívá ve dvou odlišných přístupech k teorii titulu a modu. Zatímco J. Mikeš a J. Švestka inklinují k důslednému oddělení titulu a modu s tím, že zánikem titulu nedochází automaticky k obnovení původního vlastnického práva a kupující by tedy při odstoupení prodávajícího od smlouvy nadále byl vlastníkem nemovitosti,¹⁰² část odborné veřejnosti¹⁰³ se kloní k názoru opačnému.

Dokonce i J. Spáčil v situaci, kdy nemovitost nebyla převedena na třetí osobu a kdy lze stranou ponechat otázku dobré víry, preferuje spíše druhé řešení, tedy zánik vlastnického práva kupujícího k okamžiku odstoupení prodávajícího od smlouvy a jeho přechod na prodávajícího.¹⁰⁴

Osobně si dovedu představit argumentaci ve prospěch obou výše nastíněných variant. Většina právní teorie a především soudní praxe¹⁰⁵ se však minimálně v případě nemovitostí přiklání k tomu, že jestliže nedošlo k převodu na třetí osobu, obnovuje se odstoupením automaticky vlastnické právo prodávajícího.

Pokud bychom přistoupili na tento výklad, považuji ovšem za vhodné poznamenat, že obnovení vlastnického práva prodávajícího nastává k okamžiku nabytí vlastnictví kupujícím podle ustanovení § 133 ObčZ a nikoliv k okamžiku uzavření kupní smlouvy, od níž převodce odstoupil. To může být významné především u nemovitých věcí, kde je k nabytí vlastnictví třeba vklad do katastru nemovitostí a vzhledem k délce a možným průtahům řízení o zápisu do katastru nemovitostí (především ve velkých městech) může od uzavření kupní smlouvy uplynout i několik měsíců.

¹⁰² Mikeš, J., Švestka, J. Odstoupení od smlouvy ve vztahu ke kupní smlouvě o převodu nemovitosti. Právní rozhledy, 2000, roč. 8, č. 7, s. 286.

¹⁰³ Pecha R., Odstoupení od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti. Bulletin advokacie, 2002, č. 4, s. 20.

¹⁰⁴ Spáčil, J. Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby. Právní rozhledy, roč. 2006, č. 18, s. 669.

¹⁰⁵ Kromě obou výše uvedených stanovisek Nejvyššího soudu tento názor přetrvává i v posledním významném rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 3177/2005 ze dne 30. 1. 2008.

4.5. Odstoupení od smlouvy v případě, že je nemovitost (případně i věc movitá) mezitím dále převedena na třetí osobu, ochrana práv nabytých v dobré víře

4.5.1. Obecný výklad

Výklad norem pozitivního práva musí být vždy prováděn tak, aby byl v souladu s právními principy, které jsou zakotveny a chráněny nejvýše postavenými předpisy právního řádu, tedy především Ústavou České republiky a Listinou základních práv a svobod. Stranou nesmíme ponechat ani vyhlášené mezinárodní smlouvy, k jejichž ratifikaci dal Parlament souhlas a jimiž je Česká republika vázána, neboť jsou součástí právního řádu a mají ústavně zaručenou aplikační přednost před zákonem (čl. 10 Ústavy České republiky). Ke stejnému závěru nakonec dospívají i J. Mikeš aj. Švestka v jedné ze svých pozdějších prací.¹⁰⁶ A právě při bližším zkoumání problému z tohoto úhlu pohledu je nutné konstatovat, že původní výklad Nejvyššího soudu byl výkladem nejenom nesprávným, ale, jak také později shledal Ústavní soud, dokonce i výkladem protiústavním.

Jasný návod k tomu, jak vykládat ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ ústavně konformním způsobem v případě, kdy je převedená věc před odstoupením od smlouvy dále zcizena na třetí osoby, podal právě Ústavní soud ve svém nálezu sp. zn. Pl. ÚS 78/06 z 16. 10. 2007. Na rozdíl od Nejvyššího soudu, Ústavní soud se v tomto nálezu nezabývá pouze věcmi nemovitými, ale věcmi obecně, neboť podobná situace může nastat i v případě převodu věcí movitých a ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ nelze vykládat pro věci movité a nemovitosti různými způsoby. U nemovitostí je ovšem oproti věcem movitým nutné vzít v potaz funkci katastru nemovitostí jako veřejného seznamu věcných práv týkajících se nemovitostí.¹⁰⁷

¹⁰⁶ Mikeš, J., Švestka, J. Význam odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnictví třetí osoby. Právní rozhledy, 2007, č. 9, s. 317 a násl.

¹⁰⁷ Návrh nového občanského zákoníku v případě posuzování dobré víry nerozlišuje mezi věcmi movitými a nemovitostmi, ale mezi věcmi zapsanými a nezapsanými do veřejného seznamu. K tomu blíže viz bod 4.5.5. této práce.

S právním názorem vysloveným ve výše uvedeném nálezu se je dle mého názoru možné zcela ztotožnit.¹⁰⁸ Ústavní soud se v nálezu nejprve zabýval obecným postupem při nabývání vlastnictví v České republice, který z teoretického hlediska objasnil pomocí doktríny titulu a modu a dále komplexně rozebral obě možné varianty řešení, jež porovnal z hlediska možnosti ústavně konformního výkladu na základě principu proporcionality.

Pro ilustraci si představme jednoduchou situaci na příkladu s převodem nemovitosti. Prodávající P převedl nemovitost na kupujícího K1, který řádně nabyt vlastnické právo. Přestože v tuto chvíli pochopitelně nelze vyloučit možnost, že jedna ze smluvních stran od smlouvy později odstoupí (ať už na základě důvodů dohodnutých ve smlouvě nebo stanovených zákonem), je kupující K1 opravdovým plnohodnotným vlastníkem, kterému náleží všechna práva vlastníka ve smyslu ustanovení § 123 ObčZ. Danou nemovitost tedy může v rámci výkonu svého vlastnického práva mimo jiné dále zcizit, což také udělá a nemovitost převede na dalšího kupujícího K2. Ten o původní transakci mezi P a K1 nemusí vůbec vědět, původního vlastníka P třeba vůbec nezná. V důvěře ve správnost zápisu v katastru nemovitostí se spokojí se zjištěním, že vlastníkem nemovitosti je skutečně K1, nemovitost koupí a řádně nabude do vlastnictví. I vlastnictví kupujícího K2 je v tuto chvíli zcela plnohodnotné a ničím neomezené, a to přesto, že existují již dvě smlouvy, od nichž je možné odstoupit s účinky *ex tunc*, přičemž o první z nich kupující K2 ani neví.

V tomto okamžiku prodávající P z nějakého důvodu (typicky pro nezaplacení splátky kupní ceny dle splátkového kalendáře) od původní smlouvy odstoupí. Podle výkladu zastávaného dříve Nejvyšším soudem tímto odstoupením odpadá právní titul, na základě kterého nabyt kupující K1 své vlastnické právo a tím ztrácí své účinky i vklad vlastnického práva K1 do katastru nemovitostí, neboť *modus* bez platného titulu sám o sobě právní účinky mít nemůže. Bez ohledu na skutečnost, že se řádným vlastníkem

¹⁰⁸ Na nález sp. zn. Pl. ÚS 78/06 je odkazováno i v dalším nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 1747/07 ze dne 22. 11. 2007.

mezitím stal kupující K2, se podle Nejvyššího soudu automaticky „obnoví“ vlastnické právo prodávajícího P.¹⁰⁹

Jak již však bylo řečeno, tento výklad je dle názoru části odborné veřejnosti i Ústavního soudu v rozporu s Ústavou České republiky a Listinou základních práv a svobod, konkrétně s ochranou vlastnického práva ve smyslu čl. 11 Listiny základních práv a svobod a dále také s ochranou vlastnictví a pokojného užívání majetku zajišťovanou Dodatkovým protokolem č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. S takovým názorem lze jen souhlasit. Snaha o vytvoření umělé fikce, že vlastnické právo prodávajícího P na základě zrušení smlouvy s účinky *ex tunc* nikdy nezaniklo, je na základě výkladu jednoho jediného ustanovení občanského zákoníku bez jejího výslovného zákonného zakotvení jen stěží odůvodnitelná.¹¹⁰ Vedla by k paradoxní situaci, kdy by si vlastník nemovitosti nemohl být nikdy jist svým vlastnictvím. Takový výklad, který umožňuje ve výše nastíněné situaci kupujícímu K2 jeho řádně nabyté vlastnictví násilně odejmout, je v naprostém rozporu se základními zásadami soukromého práva, kterými jsou ochrana dobré víry a princip právní jistoty, dále s ochranou vlastnického práva dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod a dle příslušných mezinárodních smluv a vůbec obecně s pojetím materiálního právního státu.

Nejvyšší soud a příznivci jeho výkladu kromě doslovného znění ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ dále argumentují ochranou vlastnického práva prodávajícího P. Jedná se o jakousi snahu účelově otočit argumenty použité na ochranu práv třetích osob tím způsobem, že jsou využity pouze ve prospěch prodávajícího P. Je ale nutné si uvědomit, že v době odstoupení svědčí prodávajícímu P pouze nárok na obnovu vlastnického práva, vlastnické právo samotné, které je jistě silnější, již svědčí kupujícímu K2.¹¹¹ Navíc lze souhlasit s názorem, že jakkoli je snaha o ochranu principu *pacta sunt servanda* žádoucí, je nutné aplikovat hledisko proporcionality i při střetu zásady „dodržování

¹⁰⁹ Stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu sp. zn. Cjpn 201/2005 ze dne 19. 4. 2006.

¹¹⁰ *Spáčil, J.* Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby. *Právní rozhledy*, roč. 2006, č. 18, s. 670.

¹¹¹ *Spáčil, J.* Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby. *Právní rozhledy*, roč. 2006, č. 18, s. 670.

smluv“ s ostatními soukromoprávními zásadami, především se zásadou ochrany dobré víry třetích osob a principem právní jistoty.¹¹² I když bývá občas zásada *pacta sunt servanda* označována za nejvyšší zásadu soukromého práva, není možné ji v této situaci absolutizovat a použít izolovaně od zásad ostatních. Její aplikaci je navíc dle mého názoru v této situaci možné využít pro obě strany, neboť stejně jako u původní smlouvy mezi prodávajícím P a kupujícím K1 je možné zásadou *pacta sunt servanda* argumentovat i u smlouvy mezi kupujícím K1 a kupujícím K2.

4.5.2. Obezřetnost prodávajícího

Při aplikaci principu proporcionality si je dále nutné uvědomit, že nejčastějším důvodem k odstoupení od smlouvy a následnému vzniku výše nastíněné situace je bezesporu nezaplacení kupní ceny prodávajícímu P ze strany kupujícího K1. Zde je potřeba zdůraznit, že pokud by prodávající P postupoval dostatečně obezřetným způsobem, který by měl být při převodech nemovitostí samozřejmostí, byla by tato situace vyloučena například složením plné kupní ceny do notářské či advokátní úschovy před podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Za předem jasně stanovených podmínek, kdy může notář či advokát se složenou kupní cenou disponovat, je riziko při takovém složení kupní ceny pro obě smluvní strany prakticky nulové.

Jestliže se ale prodávající P rozhodne, že umožní koupi nemovitosti kupujícímu K1 na dluh a ještě před splacením kupní ceny na něj nemovitost převede, není možné tuto jeho lehkovážnost přičítat k tíži třetích osob jednajících v dobré víře. Jak správně poznamenávají J. Mikeš a J. Švestka, tyto koupě nemovitostí na dluh rozhodně nejsou ve vyspělých evropských státech tak častým jevem, jako je tomu v České republice.¹¹³ Pokud tedy kupující nebude mít dostatek finančních prostředků, aby složil celou kupní cenu

¹¹² Mikeš, J., Švestka, J. Význam odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnictví třetí osoby. *Právní rozhledy*, 2007, č. 9, s. 320.

¹¹³ Mikeš, J., Švestka, J. Význam odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnictví třetí osoby. *Právní rozhledy*, 2007, č. 9, s. 319.

předem, pak záleží na prodávajícím, aby zvážil rizika z takového postupu plynoucí a rozhodl se, zdali bude ochoten i tak celou transakci provést či nikoliv. Pokud se rozhodne kladně, je vzhledem ke zvýšenému riziku z takového závazku plynoucímu žádoucí, aby svoji pohledávku na zaplacení kupní ceny zajistil prostřednictvím vhodného zajišťovacího prostředku věcněprávní povahy, jakým je například zástavní právo k převáděné nemovitosti či případně i sjednání věcného předkupního práva ve smyslu ustanovení § 603 odst. 2 ObčZ. Právě možnost vhodného věcněprávního zajištění pohledávky převodce byla jedním z důvodů, proč byl výklad Nejvyššího soudu shledán Ústavním soudem jako ústavně nekonformní z hlediska aplikace kritéria potřeby, neboť ochrany prodávajícího P lze dosáhnout jednoduše prostřednictvím vhodného věcněprávního zajištění, aniž by bylo nepřiměřeně zasahováno do vlastnického práva kupujícího K2.

Pokud tedy (typicky při odkladu splacení celé kupní ceny nemovitosti) prodávající P svoji pohledávku vhodně nezajistí, těžko lze případné nepříznivé následky z takového lehkovážného jednání přenášet na kupujícího K2, který ačkoliv by jednal s náležitou péčí, nemohl by ani při vynaložení veškerého úsilí, které je po něm možné rozumně požadovat, schopen těmto nepříznivým následkům předejít či je nějakým způsobem odvrátit. Z výše uvedeného vyplývá, že s původním názorem většiny soudců Nejvyššího soudu, že přednostně je na místě přiznat ochranu právě prodávajícímu, nelze souhlasit.¹¹⁴

4.5.3. Dobrá víra třetí osoby

Na základě předchozího výkladu je nutné podotknout, že důležitým bodem při převodu věci na kupujícího K2 je jeho dobrá víra v okamžiku uzavírání smlouvy. Tato dobrá víra kupujícího K2, na kterou jako na podmínku jeho ochrany odkazuje ve všech svých rozhodnutích jak senát č. 22 Nejvyššího soudu, tak Ústavní soud, se vztahuje k nabytí vlastnického práva kupujícího K2

¹¹⁴ Stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu sp. zn. Cpjn 201/2005 ze dne 19. 4. 2006.

k věci. Jak upozorňuje člen senátu č. 22 Nejvyššího soudu J. Spáčil¹¹⁵, odkaz na dobrou víru měl upozornit, že ochrany nepožívá ten, kdo nabyl věc „ve zlé víře“, tedy mimo jiné i v rozporu s dobrými mravy nebo v důsledku obcházení zákona. Takový úkon by byl zřejmě absolutně neplatný podle ustanovení § 39 ObčZ a kupujícímu K2 by proto pochopitelně žádná ochrana nenáležela. Dobrá víra kupujícího K2 se tedy měla vykládat tak, že kupující K2 je v dobré víře, že nepůsobí, resp. teprve nezpůsobí, bezpráví tím, že si věc přivlastňuje.

Zde je ovšem třeba upozornit na poslední významné rozhodnutí Nejvyššího soudu¹¹⁶, které ve snaze propojit závazný výklad Ústavního soudu obsažený v jeho nálezu sp. zn. Pl. ÚS 78/06 s předchozími názory Nejvyššího soudu dochází k značně problematickým závěrům týkajících se právě dobré víry kupujícího K2 a jejího prokazování. Přestože Nejvyšší soud v tomto rozhodnutí alespoň uznává závaznost nálezu Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 78/06 ve vztahu k dříve formulovaným závěrům Nejvyššího soudu, vychází, jak také správně poznamenává J. Spáčil¹¹⁷, z jedné části právní věty citovaného nálezu Ústavního soudu, přičemž tuto část právní věty vykládá izolovaně od jejího zbytku, nezávisle na obsahu celého nálezu a nutně říct, že bohužel i proti jeho samotnému smyslu.

V předmětném rozhodnutí Nejvyšší soud totiž dobrou víru kupujícího K2 nespojuje s nabytím jeho vlastnického práva k věci, ale dochází k závěru, že kupující K2 je v dobré víře jedině tehdy, jestliže v době uzavření druhé kupní smlouvy nevěděl o tom, že existuje jakýkoliv důvod, pro který by některá ze smluvních mohla (tedy prodávající P a kupující K1) účinně odstoupit od kupní smlouvy. Dobrou víru kupujícího K2 zde Nejvyšší soud nespojuje s nabytím vlastnického práva kupujícího K2, ale s jeho nevědomostí, že by mohl existovat jakýkoliv důvod, na jehož základě by prodávající P či kupující K1 mohli od původní kupní smlouvy odstoupit.

¹¹⁵ Spáčil, J. Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby:opět polojasno? Právní rozhledy, roč. 2008, č. 9, s. 330.

¹¹⁶ Rozhodnutí velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 3177/2005 ze dne 30. 1. 2008.

¹¹⁷ Spáčil, J. Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby:opět polojasno? Právní rozhledy, roč. 2008, č. 9, s. 330.

Takový náhled však nejenom že není v souladu s výše uvedeným nálezem Ústavního soudu, na který se předmětné rozhodnutí Nejvyššího soudu odvolává, dle mého názoru je ale především zcela nepřijatelný pro rozpor s Listinou základních práv a svobod. Akceptace tohoto výkladu Nejvyššího soudu by totiž fakticky vedla k existenci dvojího vlastnictví. Důvodem je skutečnost, že kupující K2 by nemovitost zcela jistě nabyl, i kdyby nebyl v dobré víře ohledně možnosti odstoupení prodávajícího P a kupujícího K1 od původní kupní smlouvy, neboť absenci takové dobré víry lze jen těžko označit za překážku nabytí vlastnictví k věci. Při případném odstoupení by ovšem takový kupující K2 rovnou ztratil své vlastnické právo, a to na rozdíl od případu, kdy by ohledně možnosti odstoupení prodávajícího P a kupujícího K1 od původní kupní smlouvy v dobré víře byl a jeho vlastnické právo by odstoupením nezaniklo. Takový výklad, jenž zakládá nerovnost v ochraně vlastnického práva, je dle mého názoru v rozporu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod a příslušnými vyhlášenými mezinárodními smlouvami, k jejichž ratifikaci dal Parlament souhlas a jimiž je Česká republika vázána.

Dalším problematickým důsledkem výše zmíněného rozhodnutí Nejvyššího soudu je závěr, že důkazní povinnost, a s ní související důkazní břemeno o existenci své dobré víry, má další nabyvatel, v našem případě tedy kupující K2. Takový závěr Nejvyšší soud odůvodňuje tím, že jestliže příslušná úprava, v níž má dobrá víra konkrétní osoby právní význam, nezakotvuje domněnku, že taková osoba je ohledně existence určitých skutečností v dobré víře, stíhá povinnost důkazní (a posléze i břemeno důkazní) o této dobré víře osobu, které je dobrá víra v právní rovině ku prospěchu.

Výše uvedený názor by však v kontextu předmětného rozhodnutí Nejvyššího soudu vedl k tomu, že kupující K2 by musel dokazovat, že nevěděl o žádných důvodech, pro které by prodávající P nebo kupující K1 mohli účinně odstoupit od jejich kupní smlouvy. Prokazování skutečností, na základě kterých má být dokázáno, že kupující K2 něco nevěděl, je však fakticky nemožné. Takové důkazní břemeno by kupující K2 nemohl nikdy unést a spor by pro něj byl předem prohraný. Lze konstatovat, že takto nastavené rozložení důkazního

břemene by bylo zcela jistě v rozporu s právem na spravedlivý proces ve smyslu čl. 36 Listiny základních práv a svobod a čl. 6 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod.¹¹⁸

4.5.4. Shrnutí

Z výše provedeného rozboru vyplývá, že akceptuji názor Ústavního soudu, který označil výklad ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ tak, jak jej především ve svém stanovisku sp. zn. Cpjn 201/2005 přednesl Nejvyšší soud, za výklad porušující Listinu základních práv a svobod a tedy za výklad ústavně neakceptovatelný. Kromě toho lze i připojit, že tento výklad porušuje také vyhlášené mezinárodní smlouvy, k jejichž ratifikaci dal Parlament souhlas a jimiž je Česká republika vázána, a to především Dodatkový protokol č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. Uznání výkladu Nejvyššího soudu by ve své podstatě vedlo k popření smyslu katastru nemovitostí jako veřejného seznamu a dále k paradoxní situaci, kdy by si vlastník nemovitosti nemohl být nikdy jist svým vlastnictvím, což je situace v právním státě zcela nepředstavitelná a neakceptovatelná. Tyto závěry lze obecně vztáhnout i na věci movité, v takovém případě je však třeba zohlednit případnou absenci veřejného seznamu z hlediska dobré víry třetích osob.

Stejně tak nelze souhlasit ani se závěry Nejvyššího soudu vyslovenými v jeho rozhodnutí sp. zn. 31 Cdo 3177/2005, které sice formálně vychází z názoru Ústavního soudu vyjádřeného v jeho nálezu sp. zn. Pl. ÚS 78/06, ve skutečnosti však tento názor prostřednictvím účelově vyložené otázky dobré víry deformuje takovým způsobem, který by ve své podstatě vedl k uznání existence dvojího vlastnictví a nerovné ochraně vlastnického práva. Takový výklad je opět nutné označit za odporující čl. 11 Listiny základních práv a svobod a vyhlášeným mezinárodním smlouvám, k jejichž ratifikaci dal Parlament souhlas a jimiž je Česká republika vázána, a to především

¹¹⁸ *Spáčil, J.* Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby: opět polojasno? Právní rozhledy, roč. 2008, č. 9, s. 331.

Dodatkovému protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

Přenesení důkazní povinnosti a s ní souvisejícího důkazního břemene o existenci dobré víry na další nabyvatele tak, jak jej formuloval ve výše uvedeném rozhodnutí Nejvyšší soud, je navíc porušením práva na spravedlivý proces ve smyslu čl. 36 Listiny základních práv a svobod a čl. 6 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod.

4.5.5. Právní úprava de lege ferenda

V právní teorii se především v souvislosti s přípravou návrhu nového občanského zákoníku objevily úvahy de lege ferenda, které zvažovaly opětovné zavedení konsensuálního principu nabývání vlastnického práva k nemovitostem do českého právního řádu. Tyto úvahy vyvolaly podnětnou veřejnou diskuzi, přičemž je možné říci, že reakce na znovuoobnovení tohoto principu byly spíše zdrženlivé. Jak například zdůraznili J. Mikeš a J. Švestka¹¹⁹, taková změna by v průběhu posledních pětadesáti let znamenala již třetí zásadní změnu jednoho ze základních soukromoprávních principů s mimořádně závažnými praktickými důsledky pro subjekty soukromého práva, přičemž konsensuální princip rozhodně nepředstavuje všemocné řešení současných problémů při nabývání nemovitostí.

Osobně bych v této souvislosti rád poukázal na skutečnost, že samotné zavedení konsensuálního principu bez současných dalších úprav právního řádu by ve vztahu k odstoupení od smlouvy a problémům s tím souvisejícím ve skutečnosti nepřineslo větší pozitivní efekt. Je pravdou, že odstoupení od smlouvy by v takovém případě mělo bez debat i věcněprávní účinky, což by ovšem mělo vliv pouze na situaci, kdy nemovitost nebyla převedena na třetí osobu. V takovém případě by se bez dalšího automaticky obnovilo vlastnické

¹¹⁹ Mikeš, J., Švestka, J. Úvaha nad převodem vlastnického práva k nemovitostem. Právní rozhledy, 2005, č. 11, s. 392.

právo převodce, na což v současné době neexistuje zcela jednotný názor, byť je většinou právní teorie i soudní praxí takový závěr stejně dovozován.¹²⁰

V případě mezitímního převodu nemovitosti na třetí osobu, která nemovitost nabyla v dobré víře, by se však zavedením konsensuálního principu nezměnilo prakticky nic. I v tomto případě by do popředí vstoupila ochrana dobré víry, třetí osoba by řádně nabyla své vlastnické právo, riziko by měl nést původní prodávající, který má jako jediný možnost si svůj převod nemovitosti řádně zajistit, nikdo z dalších nabyvatelů by si nikdy nemohl být jistý svým vlastnictvím, došlo by k porušení Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod atd. Jestliže navíc Ústavní soud ve svém nálezu¹²¹ vztahuje své závěry principiálně i na věci movité, neboť ustanovení § 48 ObčZ nelze vykládat jinak pro věci movité a jinak pro věci nemovité, činí tím vlastně otázku zavedení konsensuálního principu z pohledu řešení problémů s odstoupením od smlouvy spojených za zcela bezpředmětnou.

Jak tedy z výše uvedeného vyplývá, podstata řešení problému nespočívá ve způsobu nabývání vlastnického práva, ale spíše ve vhodné právní úpravě materiální publicity katastru nemovitostí ve spojení s ochranou dobré víry třetích osob. Na základě výše uvedeného se osobně domnívám, že samotná záměna intabulačního principu nabývání vlastnického práva k nemovitostem za princip konsensuální by ve vztahu k odstoupení od smlouvy sama o sobě žádné zlepšení nepřinesla. Tyto mé závěry ostatně potvrzuje i navrhovaná právní úprava v návrhu nového občanského zákoníku.

K této právní úpravě je třeba především říci, že návrhu nového občanského zákoníku před svým vstupem do připomínkového řízení obsahoval dvě varianty úpravy nabývání vlastnického práva k nemovitostem. Zatímco první varianta počítala se zachováním současného intabulačního principu, druhá zaváděla do českého právního řádu princip konsensuální, kdy by se vlastnické právo k nemovitostem nabývalo již okamžikem uzavření smlouvy.

¹²⁰ Viz kapitola 4.4. této práce.

¹²¹ Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 78/06 ze dne 16. 10. 2007.

Tato druhá varianta i nadále počítala s vedením veřejného seznamu (dnes katastr nemovitostí) jakožto zdroje informací o nemovitostech a stanovila povinnost nabyvatele bez zbytečného odkladu zapsat své vlastnické právo do tohoto veřejného seznamu. Přes počáteční úvahy nad notářským přímusem takový institut do druhé varianty nakonec včleněn nebyl, a to především díky tomu, že by se v evropském kontextu jednalo o zcela výjimečné a ojedinělé řešení s poměrně problematickými a nejednoznačnými důsledky. Návrh proto pouze stanovil právní domněnku, kdy v případě, že doklad, podle něhož má být vlastnické nebo i jiné právo k nemovité věci do veřejného seznamu zapsáno, vypracoval a nebo potvrdil při výkonu své činnosti advokát, notář nebo exekutor, má orgán, který veřejný seznam vede, za to, že doklady jsou správné.

Z výše uvedeného je patrná snaha o zkvalitnění úrovně smluv o převodu nemovitostí, jež je v současné době někdy značně problematická, prostřednictvím motivace smluvních stran k jejich vyhotovování nebo alespoň aprobaci prostřednictvím profesionálních právníků, a to ať už notářů, advokátů či exekutorů.¹²²

Na základě připomínkového řízení i debaty mezi širší odbornou veřejností¹²³ však nakonec pro návrh nového občanského zákoníku byla zvolena varianta číslo jedna, tedy varianta počítající se zachováním současného intabulačního principu u nabývání vlastnického práva k nemovitostem.

Z hlediska odstoupení od smlouvy je v návrhu nového občanského zákoníku klíčovým ustanovením zejména ustanovení § 1808 návrhu, a jak bude uvedeno níže, také ustanovení §§ 1012 a 1013 návrhu, jež řeší ochranu dobré víry třetích osob při nabytí vlastnického práva od neoprávněného. Klíč k řešení současných problémů tedy obsahuje především ustanovení § 1808 návrhu

¹²² Původně se uvažovalo pouze o vyhotovování a aprobaci smluv notáři, což ovšem vyvolalo, a to zcela po právu, negativní odezvu především u stavu advokátského.

¹²³ Viz důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, s. 252 a násl.

nového občanského zákoníku, které zakotvuje pravidlo, že odstoupením od smlouvy zanikají v rozsahu jeho účinků práva a povinnosti stran, tím ovšem nejsou dotčena práva třetích osob nabytá v dobré víře. Konkrétní ustanovení upravující posuzování dobré víry třetích osob ovšem návrh nového občanského zákoníku v úpravě odstoupení od smlouvy neobsahuje a proto bude v tomto případě zřejmě nutné vyjít z jiných ustanovení návrhu, která posuzování dobré víry výslovně řeší. Dle mého názoru by těmito ustanoveními mohla být již výše zmíněná ustanovení §§ 1012 a 1013 návrhu upravující nabytí vlastnického práva od neoprávněného.

Ve svém ustanovení §1012 návrh nového občanského zákoníku stanoví, že ten, komu byla převedena věc, která není zapsána ve veřejném seznamu tak, že byl vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, že převodce je oprávněn na něho převést vlastnické právo k věci, se stává vlastníkem věci. To neplatí, prokáže-li vlastník, že ho ten, kdo věc převedl třetí osobě, zbavil věci činem povahy úmyslného trestného činu.

Na toto ustanovení dále navazuje ustanovení § 1013 návrhu, které v případě, kdy bylo vlastnické právo k věci zapsané do veřejného seznamu zapsáno ve prospěch osoby, která byla v dobré víře, že jí vlastnické právo náleží, odkazuje na úpravu publicity veřejného seznamu v ustanovení § 894. Podle tohoto ustanovení totiž platí, že je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje a je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.

V rámci ochrany dobré víry tedy návrh nového občanského zákoníku nerozlišuje mezi převodem věci movité a nemovité, ale mezi převodem věci zapsané ve veřejném seznamu a věci nezapsané ve veřejném seznamu. Takovou úpravu lze jenom přivítat, neboť není důvod k rozlišování režimu u movitých a nemovitých věcí, pokud jsou zapsány ve veřejném seznamu. Je to totiž právě veřejný seznam, jenž může při následném posuzování dobré víry

hrát rozhodující roli, důvod k odlišnému režimu věcí movitých a nemovitých však dán není.

V případě věcí nezapsaných do veřejného seznamu je třetí osoba chráněna a stává se vlastníkem věci tehdy, jestliže vzhledem ke všem okolnostem byla v dobré víře, že převodce je oprávněn na něho převést vlastnické právo k věci. V případě věcí zapsaných do veřejného seznamu¹²⁴ odkazuje ustanovení § 1013 návrhu v případě, že bylo zapsáno vlastnické právo k věci zapsané do veřejného seznamu ve prospěch osoby, která byla v dobré víře, že jí vlastnické právo náleží, na ustanovení § 894 návrhu, které obsahuje obecnou právní úpravu materiální publicity veřejného seznamu. Toto ustanovení výslovně zakotvuje zásadu, že neznalost zapsaných údajů neomlouvá a zároveň stanoví vyvratitelnou právní domněnku existence práva zapsaného ve veřejném seznamu a neexistenci práva nezapsaného.

Ve vztahu k odstoupení od smlouvy lze tedy konstatovat, že jestliže věc byla převedena z kupujícího na třetí osobu a následně prodávající od smlouvy odstoupí, zůstává vlastníkem v souladu s ustanovením § 1808 návrhu třetí osoba, a to za splnění podmínek nabytí věci v dobré víře s tím, že prodávající bude nucen požadovat po kupujícím namísto vydání věci náhradní plnění. Při konkrétním posuzování dobré víry třetí osoby pak bude zřejmě třeba analogicky aplikovat ustanovení § 1012 a zejména ustanovení § 1013 návrhu, což znamená, že se bude rozlišovat situace, zdali věc byla či nebyla zapsána ve veřejném seznamu.

Výše nastíněnou právní úpravu návrhu nového občanského zákoníku lze označit za celkem zdařilou, neboť ve vztahu k odstoupení od smlouvy řeší aktuální problémy zcela konformně s názorem Ústavního soudu a chrání práva třetích osob nabytá v dobré víře poměrně srozumitelným způsobem. Otázkou zůstává, zdali by nebylo vhodné v ustanovení § 1808 návrhu výslovně zakotvit odkaz na ustanovení §§ 1012 a 1013, resp. 894, která se při posuzování dobré víry budou zřejmě aplikovat. Zejména u věcí zapsaných do veřejného seznamu

¹²⁴ Kromě katastru nemovitostí se může jednat např. o rejstřík patentů, rejstřík ochranných známek.

je zřejmé, že se při posuzování dobré víry bude muset vycházet z ustanovení § 894 upravujícího princip materiální publicity veřejných seznamů.

Poněkud problematickou by se mohla jevit snad pouze skutečnost, že v textu návrhu je právní úprava dobré víry v případě nabytí vlastnického práva od neoprávněného k věci nezapsané do veřejného seznamu zakotvena na první pohled poněkud zřetelněji, než v případě nabytí vlastnického práva k věci do veřejného seznamu zapsané. Tento nedostatek lze nicméně považovat mimo jiné i za otázku interpretace.

5. ZVLÁŠTNÍ ČÁST

Tato část práce se zabývá jednotlivými ustanoveními občanského zákoníku zakotvujícími právo jedné ze smluvních stran na odstoupení od smlouvy a problémy s těmito ustanoveními spojenými. Z možných třídění jednotlivých ustanovení jsem nakonec zvolil jejich rozdělení v závislosti na porušení povinnosti druhé smluvní strany. Kapitola 5.2. je proto věnována těm ustanovením občanského zákoníku, která přiznávají právo na odstoupení od smlouvy v případě porušení povinnosti druhé smluvní strany, kapitola 5.3. těm ustanovením, která přiznávají právo na odstoupení bez ohledu na jednání druhé smluvní strany a kapitola 5.4. se zabývá právem na odstoupení přiznaným občanským zákoníkem v ostatních případech. Samostatná kapitola 5.1. je věnována právní úpravě spotřebitelských smluv a ochrany spotřebitele, jejíž význam v poslední době významně roste především díky činnosti, kterou v této oblasti vyvíjí Evropská společnost.

5.1. Spotřebitelské smlouvy

Odvětví spotřebitelských smluv lze bez nadsázky označit za jedno z nejživějších a nejdiskutovanějších právních odvětví posledních let. Především v souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie bylo nutné transponovat do českého právního řádu celou řadu směrnic na ochranu spotřebitele, přičemž tyto implementace si vyžádaly novelizace nejenom občanského zákoníku, ale i řady dalších právních předpisů. Způsob a kvalita této implementace je však bohužel především z pohledu systematického na velmi diskutabilní úrovni. Jako názorný příklad lze uvést ustanovení § 51a ObčZ, které bylo dlouhou dobu jako uvozovací ustanovení úpravy spotřebitelských smluv v hlavě páté občanského zákoníku omylem včleněno ještě do hlavy čtvrté.¹²⁵ Uspořádání samotné hlavy páté občanského zákoníku dále rozhodně nelze označit za přehledné, problematický je navíc i vztah občanského zákoníku k ostatním právním předpisům chránícím spotřebitele,

¹²⁵ Tato chyba byla odstraněna až novelou provedenou zákonem č. 230/2008 Sb.

jež jsou převážně veřejnoprávní povahy¹²⁶, a to zejména k zákonu o ochraně spotřebitele.

Východiskem spotřebitelské ochrany je postulát, podle něhož se spotřebitel ocitá v závazkovém právním vztahu s profesionálním dodavatelem v nerovném postavení, a to s ohledem na okolnosti, za nichž dochází ke kontraktaci, s ohledem na větší profesionální zkušenost dodavatele, lepší znalost práva i lepší dostupnost právních služeb a konečně i s ohledem na možnost stanovovat smluvní podmínky jednostranně cestou formulářových smluv.¹²⁷ Jak již bylo zmíněno v kapitole 3.6. této práce, eminentní zájem společnosti na ochraně spotřebitele, který je ve vztahu k dodavateli-profesionálovi výrazně slabší smluvní stranou, občas může hraničit s nepřiměřenými zásahy do některých soukromoprávních zásad, jakými jsou rovnost smluvních stran či zásada pacta sunt servanda. Dle mého názoru je nicméně taková zvýšená ochrana ve většině případů nejenom řešením přiměřeným a vhodným, ale zároveň i jediným možným. Ekonomický vývoj posledních desetiletí, jenž je spojený s ohromnými globalizačními tendencemi, vznikem velkých nadnárodních celků s jednotnou strategií a vystupováním z „pozice moci“ vůči jednotlivým spotřebitelům, totiž posunul vztah kupující-prodávající či objednatel-zhotovitel do zcela jiné roviny, než tomu bylo dříve. Pozice spotřebitele ve vztahu se díky tomuto ekonomickému vývoji značně oslabil a klasické nazírání na tyto soukromoprávní závazkové vztahy začalo selhávat neposkytující slabší straně dostatečnou ochranu jejích práv.

Na druhé straně si je třeba uvědomit, že jakékoliv umělé vyvažování smluvní rovnosti stran či ochrana slabší strany prostřednictvím zásahů do zásady pacta sunt servanda musejí být vždy přiměřené a především racionálně odůvodněné. Rozhodně se nesmí jednat o ochranu svévolnou a zneužívající, jejíž právní vyjádření by nesplňovalo podmínky přiměřenosti a proporcionality

¹²⁶ Jako příklad lze uvést zákon o ochraně spotřebitele, zákon č. 64/1986 Sb., o České obchodní inspekci, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 102/2001 Sb., o obecné bezpečnosti výrobků o změně některých zákonů (zákon o obecné bezpečnosti výrobků), ve znění pozdějších předpisů a řadu dalších.

¹²⁷ Viz nálezy Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 3/06 ze dne 6. 11. 2007.

mezi použitými prostředky a sledovaným legitimním cílem. V neposlední řadě by úprava ochrana spotřebitele měla být z hlediska ekonomické analýzy práva také úpravou dostatečně efektivní, nekladoucí na dodavatele nepřiměřené a zbytečné nároky, jež v konečném důsledku pouze podstatně zvyšují jeho náklady. Nalezení ideálního průsečíku mezi těmito požadavky na straně jedné a efektivní ochranou spotřebitele na straně druhé je nelehkou výzvou nejenom pro českého, ale i pro „evropského“ zákonodárce.

Z hlediska odstoupení od smlouvy je významné ustanovení § 55 ObčZ, jež zakotvuje základní pravidlo pro celou oblast spotřebitelských smluv v podobě zákazu odchýlení se od zákona v neprospěch spotřebitele. Spotřebitel se zejména nemůže vzdát práv, které mu zákon poskytuje, nebo jinak zhoršit své smluvní postavení (§ 55 odst. 1 ObčZ). Na to navazuje ustanovení § 56 ObčZ, jež ve svém prvním odstavci stanoví, že spotřebitelské smlouvy nesmějí obsahovat ujednání, která v rozporu s požadavkem dobré víry znamenají k újmě spotřebitele značnou nerovnováhu v právech a povinnostech stran s tím, že odstavec třetí následně obsahuje demonstrativní výčet takových nepřijatelných ujednání. Ovlivňují-li však taková ujednání přímo i další ujednání smlouvy, může se spotřebitel dovolat neplatnosti celé smlouvy, přičemž v pochybnostech o významu spotřebitelských smluv platí výklad pro spotřebitele příznivější. Podle ustanovení § 55 odst. 2 ObčZ jsou tato ujednání stižena relativní neplatností, jedná se tedy o jeden z mála případů nahrazení pro oblast závazkových vztahů tolik nevhodné absolutní neplatnosti neplatností relativní.

V tomto případě však bohužel zvolení relativní neplatnosti nebylo od českého zákonodárce příliš vhodným řešením, neboť díky tomu došlo k problematické transpozici příslušného předpisu Evropských společenství.¹²⁸ Ačkoliv tak totiž v čl. 6 Směrnice 93/13/EHS není výslovně stanoveno, Evropský soudní dvůr ve své judikatuře výslovně požaduje, aby orgán zkoumající nepřiměřenost podmínek (rozuměj smluvních ujednání ve smyslu ustanovení §§ 55 odst. 2 a 56 ObčZ) měl právo k nepřiměřenosti přihlížet ex

¹²⁸ Ustanovení § 55 odst. 2 provádí čl. 6 Směrnice Rady 93/13/EHS ze dne 5. dubna 1993 o nepřiměřených podmínkách ve spotřebitelských smlouvách.

officio.¹²⁹ Tomu by ovšem v našem právním řádu zcela nepochybně odpovídal koncept absolutní neplatnosti a proto lze konstatovat, že koncept relativní neplatnosti je v tomto případě zvolen chybně. Část teorie se proto přiklání k takovému výkladu ustanovení §§ 55 odst. 2 a 56 ObčZ, který bude výše uvedené skutečnosti reflektovat.¹³⁰

V praxi se stala spornou otázka, zdali je relativní neplatností stiženo i porušení generální klauzule v ustanovení § 55 odst. 1 ObčZ, nebo zdali je důsledkem jejího porušení již neplatnost absolutní. V teorii převládá názor, že i v tomto případě se jedná o neplatnost relativní a to především díky znění ustanovení § 40a ObčZ, které odkazuje na celé ustanovení § 55 ObčZ a nikoliv pouze na jeho druhý odstavce. Zpětný odkaz v ustanovení § 55 odst. 2 ObčZ poté není dostatečným důvodem pro to, aby bylo možné dovodit, že relativní neplatnost se týká právě pouze tohoto druhého odstavce.^{131,132}

Jak z výše uvedeného vyplývá, ochrana spotřebitele je v občanském zákoníku upravena ustanoveními kogentní povahy, které jsou jediné způsobilé naplnit účel této ochrany. Ve vztahu k odstoupení od smlouvy to znamená především jasně deklarovanou nemožnost spotřebitele vzdát se tohoto práva či přistoupit na jeho jakoukoliv modifikaci, která by postavení spotřebitele zhoršovala (např. prodloužení lhůty k vrácení finanční částky ze strany dodavatele podle ustanovení § 53 odst. 10 ObčZ, zkrácení lhůty k odstoupení od smlouvy podle ustanovení § 54c odst. 1 ObčZ apod.).

Obecně lze zhodnotit, že právo na odstoupení od smlouvy, které občanský zákoník v řadě ustanovení upravujících spotřebitelské smlouvy spotřebiteli přiznává, je jedním ze základních nástrojů ochrany spotřebitele.

¹²⁹ Viz rozsudek Evropského soudního dvora ze dne 27. 6. 2000 - *Océano Grupo Editorial SA v Roció Murciano Quintero* (C-240/98) and *Salvat Editores SA v José M. Sánchez Alcón Prades* (C-241/98), *José Luis Copano Badillo* (C-242/98), *Mohammed Berroane* (C-243/98) and *Emilio Viñas Feliú* (C-244/98).

¹³⁰ *Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.* Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 488.

¹³¹ *Eliáš, K. a kol.* Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek. § 1-487. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2008, s. 377.

¹³² *Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.* Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 484.

V některých případech je toto právo reakcí na porušení povinnosti dodavatele stanovené mu zákonem, v jiných je spotřebiteli naopak přiznáno bez ohledu na jednání druhé smluvní strany. V každém případě je nutné institut odstoupení od smlouvy ve vztahu ke spotřebitelským smlouvám považovat za zcela klíčový nástroj ochrany spotřebitele.

Nakonec je vhodné poznamenat, že v praxi je naprostá většina spotřebitelských uzavírána jako smlouvy kupní či smlouvy o dílo, o čemž koneckonců svědčí již samotná definice spotřebitelských smluv v ustanovení § 52 odst. 1 ObčZ. Ve všech těchto případech je proto důležité mít na zřeteli nejenom konkrétní právní úpravu daného smluvního typu, ale i práva a povinnosti plynoucí z obecné kogentní úpravy spotřebitelských smluv obsažené v ustanoveních §§ 52 až 65 ObčZ. To platí samozřejmě i vůči odstoupení od smlouvy a především poté vůči způsobu jeho sjednání v rámci smluvní volnosti stran, neboť právě to se v praxi nejčastěji dostává do rozporu s již zmiňovanou kogentní právní úpravou ochrany spotřebitele.

5.1.1. § 53 odst. 7 ObčZ – odstoupení od smlouvy uzavřené při použití prostředků komunikace na dálku

Ustanovení § 53 odst. 7 ObčZ zakotvuje poměrně významné právo spotřebitele odstoupit od smlouvy uzavřené při použití prostředků komunikace na dálku, jinak nazývané také jako „distanční smlouva“.¹³³ Spotřebitel má právo odstoupit od smlouvy do 14 dnů (směrnice 97/7/ES vyžaduje minimálně 7 dnů) od převzetí příslušného plnění¹³⁴, a to bez uvedení důvodu a bez jakékoliv sankce. Lhůta k odstoupení má v tomto případě prekluzivní povahu. Právo na odstoupení od smlouvy přitom spotřebiteli vznikne i v takovém případě, kdy sice zboží převezme v „kamenném“ obchodě, ale smlouvu předtím uzavře

¹³³ Ustanovení provádí čl. 6 Směrnice Evropského parlamentu a Rady 97/7/ES ze dne 20. května 1997 o ochraně spotřebitele v případě smluv uzavřených na dálku.

¹³⁴ U zboží půjde o okamžik jeho převzetí, u služeb o okamžik jejich poskytnutí. Směrnice 97/7/ES stanoví ve svém čl. 6 odst. 1 pro služby počátek pro běh lhůty již v okamžiku uzavření smlouvy. Spotřebitel je tak občanským zákoníkem oproti směrnici ještě více zvýhodněn, i proto se zřejmě nejedná o vadnou implementaci.

distanční formou.¹³⁵ Jedná se tedy o jeden z případů, kdy je spotřebitel oprávněn od smlouvy odstoupit zcela bez ohledu na jednání dodavatele.

V případě, že dodavatel nepředal spotřebiteli informace, které je povinen předat písemně nebo jiným obdobným způsobem podle ustanovení § 53 odst. 4 a 6 ObčZ, činí lhůta k odstoupení od smlouvy pro spotřebitele dokonce 3 měsíce od převzetí plnění. Porušení informační povinnosti dodavatele v tomto případě není sankcionováno neplatností smlouvy, jako je tomu v případě ustanovení § 53 odst. 3 občanského zákoníku, nýbrž pouze prodloužením lhůty, ve které je spotřebitel oprávněn od smlouvy odstoupit. V případě, že dodavatel informace řádně předá v průběhu této 3 měsíční lhůty, dochází k jejímu ukončení a od té doby (resp. od následujícího dne – viz § 122 odst. 1 ObčZ) počíná běžet lhůta 14 denní.

Spotřebitel je podle ustanovení § 53 odst. 7 ObčZ oprávněn odstoupit od smlouvy bez uvedení důvodu a především „bez jakékoliv sankce“. Dodavatel má podle ustanovení § 53 odst. 10 ObčZ v tomto případě právo pouze na náhradu skutečně vynaložených nákladů spojených s vrácením zboží. Občanský zákoník také stanoví jeho povinnost vrátit spotřebiteli zaplacené finanční částky nejpozději do 30 dnů po odstoupení. Jedná se v podstatě o zvláštní ustanovení k obecnému ustanovení § 457 ObčZ a tedy o další výjimku z postupu podle obecné úpravy bezdůvodného obohacení (omezenou nicméně pouze na finanční plnění a navíc ještě pouze na finanční plnění, jež poskytl spotřebitel).

V této souvislosti se nabízí otázka, jak postupovat v případech, kdy spotřebitel věc zjevně užíval nad rámec užívání nutného pouze k vyzkoušení zboží a následně účelově od smlouvy odstoupil podle ustanovení § 53 odst. 7 ObčZ. Dle mého názoru by tvrdošíjné trvání na ochraně spotřebitele i za takových okolností bylo typickým příkladem toho, kdy ochrana přestává sledovat svůj původní legitimní cíl a splňovat kritérium přiměřenosti.

¹³⁵ Eliáš, K. a kol. Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek. § 1-487. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2008, s. 341.

Zůstává však otázkou, jak v takovém případě postupovat konkrétně, zdali právo k odstoupení spotřebiteli vůbec nepřiznat (např. pro rozpor s dobrými mravy) či zda naopak dodavateli přiznat právo na rozdíl mezi původní hodnotou zboží a jeho hodnotou po užívání spotřebitelem.¹³⁶

Nakonec je třeba ještě upozornit na skutečnost, že u některých smluv občanský zákoník odstoupení podle ustanovení § 53 odst. 7 připouští pouze v případě, kdy je možnost odstoupení smluvními stranami výslovně ujednána. Jejich výčet obsahuje ustanovení § 53 odst. 8 ObčZ.

Ustanovení § 53 odst. 7 ObčZ platí obdobně i pro smlouvy sjednávané na dálku prostřednictvím elektronických prostředků (§ 53a odst. 4 ObčZ).

5.1.2. §§ 54b, 54c ObčZ - Odstoupení od smlouvy o finančních službách uzavírané na dálku

Ustanovení §§ 54b odst. 12 a 54c občanského zákoníku zakotvují právo spotřebitele na odstoupení od smlouvy o finančních službách uzavírané na dálku.¹³⁷

Pokud se jedná o právo spotřebitele odstoupit od smlouvy podle ustanovení § 54b ObčZ, občanský zákoník ho spotřebiteli přiznává, pokud dodavatel při uzavírání smlouvy o finančních službách uzavírané na dálku neposkytne spotřebiteli informace podle ustanovení § 54b odst. 1 až 11 ObčZ nebo mu poskytne klamavé informace. Jedná se tedy o typický vznik práva spotřebitele na odstoupení od smlouvy v případě porušení povinností dodavatelem. Spotřebitel může toto právo uplatnit ve lhůtě 3 měsíců ode dne, kdy se o porušení povinností dodavatele podle ustanovení § 54b odst. 1 až 11 ObčZ dozví, Jedná se tedy o lhůtu subjektivní, přičemž objektivní lhůta v tomto

¹³⁶ Blíže např. viz *Eliáš, K. a kol.* Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek. § 1-487. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2008, s. 342 a 348.

¹³⁷ Ustanovení provádí především čl. 6 Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2002/65/ES ze dne 23. září 2002 o uvádění finančních služeb pro spotřebitele na trh na dálku a o změně směrnice Rady 90/619/EHS a směrnic 97/7/ES a 98/27/ES.

případě není občanským zákoníkem vůbec stanovena. Důkazní břemeno o poskytnutí předmětných informací bude v případném sporu ležet na dodavateli (§ 54d odst. 4 ObčZ).

Zajímavostí je, že směrnice 2002/65/ES se zabývá odstoupením pouze v souvislosti s neposkytnutím předmětných informací spotřebiteli a právo na odstoupení pro případ sdělení klamavých informací neobsahuje. Občanský zákoník tedy rozšířil právo na odstoupení i na případ poskytnutí klamavých informací, přičemž z dikce jeho ustanovení § 54b odst. 12 lze dovodit, že toto právo se netýká poskytnutí jakýchkoli klamavých informací, ale pouze klamavých informací týkajících se informací vyžadovaných dle ustanovení § 54b odst. 1 až 11 ObčZ.¹³⁸

Na odstoupení spotřebitele od smlouvy podle ustanovení § 54b odst. 12 ObčZ se obdobně použijí ustanovení § 54c odst. 6 až 9 ObčZ, v ostatním lze proto odkázat na výklad níže.

Ve svém ustanovení § 54c občanský zákoník obdobně jako v případě distančních smluv přiznává spotřebiteli právo na odstoupení od finanční smlouvy uzavírané na dálku bez uvedení důvodů a bez jakékoli smluvní sankce. Lhůta k odstoupení je stanovena jako 14 dní (pro smlouvy o penzijním připojištění uzavírané na dálku dokonce 30 dní), a to buď ode dne uzavření smlouvy, nebo ode dne, kdy byly spotřebiteli předány informace v souladu s § 54b odst. 8 nebo 9 ObčZ, nastal-li tento den po uzavření smlouvy. I v tomto případě se jedná o lhůtu prekluzivní.

Podle ustanovení § 54c odst. 3 ObčZ platí, že spotřebitel vykoná své právo na odstoupení oznámením zasláným prokazatelným způsobem v souladu s praktickými pokyny podle § 54b odst. 4 písm. d) ObčZ, přičemž lhůta k uplatnění práva na odstoupení je zachována, pokud bylo oznámení písemně odesláno před uplynutím této lhůty. Přestože je tato lhůta hmotněprávní povahy a za normálních okolností by bylo třeba, aby odstoupení

¹³⁸ Eliáš, K. a kol. Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek. § 1-487. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2008, s. 367.

v takové lhůtě bylo dodavateli doručeno, je spotřebitel takto zvýhodněn a postačí, že oznámení o odstoupení ve lhůtě písemně odeslal. To nicméně nemění nic na tom, že k účinnosti odstoupení jako jednostranného adresovaného právního úkonu musí dojít k jeho doručení druhé smluvní straně.¹³⁹

Pokud je se smlouvou o finančních službách uzavíranou na dálku spojena jiná smlouva uzavíraná na dálku vztahující se ke službám poskytovaným dodavatelem nebo jinou osobou na základě smlouvy s dodavatelem, pak se i tato smlouva odstoupením spotřebitele od smlouvy o finančních službách uzavírané na dálku počátku ruší (§ 54c odst. 4 ObčZ). I ve vztahu k těmto smlouvám je třeba dovodit, že se ruší bez jakékoliv smluvní sankce.¹⁴⁰

Občanský zákoník dále v ustanovení § 54c odst. 5 až 9 obsahuje úpravu regulující platby za služby v souvislosti s odstoupením od smlouvy. Ze systematického hlediska se jedná o zvláštní úpravu k obecné úpravě vypořádání smluvních stran podle ustanovení o bezdůvodném obohacení.¹⁴¹ Významné je například přiznání přiměřené částky dodavateli v případě odstoupení spotřebitele v době, kdy již dodavatel skutečně poskytnul finanční službu (§ 54c odst. 6 ObčZ). Dodavatel bude povinen v takovém případě spotřebiteli skutečně poskytnuté služby přesně vyčíslit, sjednání obecné paušální částky by totiž bylo zřejmě v rozporu s tímto ustanovením.

Stejně jako u distančních smluv je při odstoupení dodavateli stanovena 30 denní lhůta, ve které je povinen spotřebiteli vrátit všechny peněžní prostředky od něj přijaté na základě smlouvy o finančních službách uzavírané na dálku, s výjimkou částky zaplacené spotřebitelem za již skutečně poskytnuté služby na základě této smlouvy. Nakonec je vhodné poznamenat, že občanský

¹³⁹ K povaze odstoupení od smlouvy jako jednostranného adresovaného právního úkonu viz kapitola 3.1. této práce.

¹⁴⁰ Viz čl. 6 odst. 7 Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2002/65/ES ze dne 23. září 2002 o uvádění finančních služeb pro spotřebitele na trh na dálku a o změně směrnice Rady 90/619/EHS a směrnic 97/7/ES a 98/27/ES.

¹⁴¹ K obecné úpravě vypořádání smluvních stran po odstoupení od smlouvy viz kapitola 3.13. této práce.

zákoník ve svém ustanovení § 54c odst. 2 vylučuje právo na odstoupení od smlouvy o finančních službách uzavírané na dálku pro určitý okruh smluv.

5.1.3. § 57 odst. 1 ObčZ – odstoupení od smlouvy uzavřené mimo provozovnu

Ustanovení § 57 ObčZ chrání spotřebitele v případě smluv uzavíraných mimo prostory obvyklé k podnikání dodavatele.¹⁴² Potřeba zvýšené ochrany spotřebitele je zde odůvodněna především psychologickou výhodou dodavatele, neboť jednání o smlouvě je v naprosté většině případů iniciováno právě dodavatelem, který spotřebitele dostává díky momentu překvapení pod jistý tlak. Ten poté není schopen racionálně zhodnotit kvalitu nabídky, porovnat ji s jinými nabídkami a nepřipravený a zaskočený často uzavře smlouvu, kterou by za normálních okolností neuzavřel. Právo na odstoupení od smlouvy proto podle svého ustanovení § 57 odst. 1 občanský zákoník logicky nepřiznává u těch smluv, kde si spotřebitel výslovně sjednal návštěvu dodavatele za účelem objednávky, neboť v takovém případě není ke zvýšené ochraně spotřebitele žádný důvod.

U smluv uzavíraných mimo prostory obvyklé k podnikání dodavatele, resp. pokud dodavatel nemá žádné stále místo k podnikání, je právo na odstoupení od smlouvy základním právem, které spotřebiteli vzniká. Stejně jako v případě distančních smluv, občanský zákoník spotřebiteli toto právo přiznává bez ohledu na jednání či porušení povinností dodavatele. Lhůta k odstoupení se podle ustanovení § 57 odst. 1 ObčZ liší podle toho, zdali již došlo či ještě nedošlo k plnění ze smlouvy. Spotřebitel je vždy oprávněn odstoupit do 14 dnů (směrnice 85/577/EHS vyžaduje minimálně 7 dnů) od uzavření smlouvy, pokud však ještě nedošlo ke splnění dodávky zboží či služeb dodavatelem, může tak učinit ve lhůtě do 1 měsíce. Ve druhém případě navíc platí, že tak může učinit i bez uvedení důvodu a bez jakékoliv sankce. V každém případě je však nutné dodržet písemnou formu, kterou občanský zákoník oproti obecné úpravě

¹⁴² Ustanovení provádí Směrnici Rady 85/577/EHS ze dne 20. prosince 1985 o ochraně spotřebitele v případě smluv uzavřených mimo obchodní prostory.

odstoupení od smlouvy v tomto případě výslovně vyžaduje. Lhůty jsou prekluzivní povahy.

Na rozdíl od ustanovení § 54c odst. 3 ObčZ, který v souvislosti s odstoupením od smluv o finančních službách uzavíraných na dálku výslovně zakotvuje, že lhůta k uplatnění práva na odstoupení je zachována, bylo-li odstoupení před uplynutím lhůty písemně, ustanovení § 57 ObčZ ve vztahu ke smlouvám uzavíraným mimo provozovnu žádnou takovouto úpravu neobsahuje. Obecně by tedy mělo platit, že lhůta k písemnému odstoupení podle ustanovení § 57 odst. 1 ObčZ je hmotněprávní povahy a k účinnosti odstoupení jako jednostranného adresovaného právního úkonu nestačí jeho pouhé odeslání, nýbrž je třeba ho v této lhůtě i doručit dodavateli.¹⁴³

V tomto případě tomu tak však zřejmě není. Čl. 5 odst. 1 směrnice č. 85/577/EHS totiž stanoví, že „pokud jde o předmětnou lhůtu, postačí, je-li oznámení odesláno před jejím uplynutím“. Na rozdíl od úpravy finančních smluv uzavíraných na dálku (§ 54c odst. 3 ObčZ) tedy zákonodárce směrnicí č. 85/577/EHS v tomto případě do českého právního řádu neprovedl zcela. Přestože v řešení výše uvedeného problému nepanuje v literatuře shoda, troufám si tvrdit, že by v tomto konkrétním případě k platnému a účinnému odstoupení od smlouvy mělo stačit, je-li ve lhůtě dodavateli odesláno. Dovožuji tak především ze zásady „eurokonformního výkladu práva“¹⁴⁴, na kterou Evropský soudní dvůr v souvislosti s výkladem národních právních norem provádějících příslušné předpisy Evropských společenství opakovaně odkazuje a která tvoří jeden z pilířů samotné aplikace komunitárních norem.¹⁴⁵

Občanský zákoník ve svém ustanovení § 57 odst. 2 dále zakotvuje povinnost dodavatele písemně spotřebitele upozornit na jeho právo od smlouvy odstoupit, a to nejpozději při uzavření smlouvy. Toto písemné upozornění musí

¹⁴³ K povaze odstoupení od smlouvy jako jednostranného adresovaného právního úkonu viz kapitola 3.1. této práce.

¹⁴⁴ Tichý L., Arnold, R., Svoboda, P., Zemánek, J., Král, R. Evropské právo. 3. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006, s. 306 a násl.

¹⁴⁵ Shodně např. Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 502. Opačně Eliáš, K. a kol. Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek. § 1-487. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2008, s. 389.

obsahovat navíc i označení osoby, u níž je třeba toto právo uplatnit, včetně bydliště či sídla takové osoby. Jestliže dodavatel tuto svoji povinnost nesplní, prodlužuje se spotřebiteli lhůta k odstoupení na 1 rok od jejího uzavření (§ 57 odst. 3 ObčZ). Dodatečné splnění této povinnosti ze strany dodavatele však na rozdíl od úpravy distančních smluv nemá za následek ukončení běhu roční lhůty a počátek běhu nové 14 denní lhůty.

V neposlední řadě je třeba zmínit, co je myšleno pod pojmem uzavření smlouvy „mimo obvyklé prostory k podnikání“, neboť občanský zákoník pojem obvyklé prostory k podnikání nikde blíže nspecifikuje. Z hlediska dodavatele můžeme za prostor k podnikání označit především jeho provozovnu, kterou obchodní zákoník ve svém ustanovení § 7 odst. 3 definuje jako prostor, v němž je uskutečňována určitá podnikatelská činnost. Zapsání určitého místa jako provozovny do živnostenského rejstříku však samo o sobě neznamena, že se jedná o místo obvyklé k podnikání. Obvyklost je totiž nutné posuzovat především z pohledu spotřebitele, tedy z pohledu, zda spotřebitel mohl za daných okolností na daném místě očekávat podnikání daného druhu. Uzavření smlouvy u spotřebitele doma, na ulici, či na nejružnějších společenských akcích bezpochyby podmínku uzavření mimo prostory obvyklé k podnikání splňovat bude.

Poněkud složitější situace však může nastat při uzavření smlouvy na veletrzích či různých prodejních výstavách, kde může být za jistých okolností obvyklost k podnikání tak dovozena, obzvláště pokud se takové veletrhy či prodejní výstavy pořádají periodicky v kratších časových úsecích a dodavatel se jich pokaždé účastní. Při konkrétním posuzování je v každém případě nutné vycházet z účelu předmětného ustanovení § 57 ObčZ, kterým je bezesporu ochrana nepřipraveného a zaskočeného spotřebitele. Podobný přístup lze koneckonců vypořádat i z judikatury Ústavního soudu¹⁴⁶, který se v souvislosti se spotřebitelskými smlouvami vyjádřil, že: *„Pro takové vztahy je charakteristické, že podnět ke smluvnímu jednání pochází zpravidla od dodavatele, přičemž spotřebitel není na smluvní ujednání připraven, při*

¹⁴⁶ Viz náleží Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 3/06 ze dne 6. 11. 2007.

kontraktaci je využíván moment překvapení a nezkušenosti spotřebitele, v případě prodeje na obchodních prezentacích je u něj navíc vyvolán pocit vděčnosti za poskytnuté doprovodné služby spojené s prezentací, které se spotřebitel může snažit kompenzovat snahou vyhovět nabídce dodavatele, spotřebitel často nemá na místě samém možnost porovnat jakost a cenu nabídky s jinými nabídkami atd.“.

Stejně jako v případě distančních smluv stanoví občanský zákoník povinnost dodavatele vrátit spotřebiteli zaplacené finanční částky do 30 dnů od odstoupení od smlouvy, opět se jedná o zvláštní úpravu k jinak obecné úpravě bezdůvodného obohacení. Nakonec je ještě nutné upozornit na fakt, že občanský zákoník obsahuje taxativní výčet smluv, na které se výše uvedená právní úprava odstoupení od smlouvy uzavřené mimo provozovnu nevztahuje (§ 57 odst. 4 ObčZ).

5.1.4. §§ 58 odst. 2, 63 ObčZ – odstoupení od smlouvy o užívání budovy nebo její části na časový úsek

Ustanovení § 58 a násl. občanského zákoníku zavádí do českého právního řádu dosud neznámý smluvní typ, který je mezi veřejností znám pod názvem „time-sharing“ a který tradičně byl a je hojně využíván především v západní Evropě.¹⁴⁷ Jeho podstatou je užívání nemovité věci (nebo její části) na určitý (ve smlouvě specifikovaný) časový úsek během roku.¹⁴⁸ Tento smluvní typ se rozvinul v oblastech s bohatou tradicí cestovního ruchu (především Středomoří), v poslední době však již není ničím výjimečným ani v České republice. Poněkud problematickou zůstává zatím otázka, o jaký smluvní typ se vlastně jedná, zdali jde o smlouvu inominátní podle ustanovení § 51 ObčZ, o smlouvu nájemní, o smlouvu o ubytování atd.¹⁴⁹ Dle mého názoru

¹⁴⁷ Jedná se o provedení Směrnice Evropského parlamentu a Rady 94/47/ES ze dne 26. října 1994 o ochraně nabyvatelů ve vztahu k některým aspektům smluv o nabytí práva k dočasnému užívání nemovitostí.

¹⁴⁸ Eliáš, K. a kol. Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek. § 1-487. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2008, s. 395.

¹⁴⁹ Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 509.

má tento smluvní typ z nominátních smluv v občanském zákoníku nejbližší k nájemní smlouvě sjednané na dobu určitou, v úvahu ovšem připadá i uzavírat smlouvu o užívání budovy nebo její části na časový úsek jako smlouvu inominátní (v praxi se tak ostatně také často děje).

Ustanovení § 58 odst. 2 ObčZ přiznává spotřebiteli právo na odstoupení od smlouvy o užívání budovy nebo její části v případě, že tato smlouva neobsahuje některou z náležitostí uvedených v prvním odstavci § 58 ObčZ, a to ve lhůtách uvedených v ustanovení § 63 ObčZ.¹⁵⁰ Občanský zákoník ve svém ustanovení § 58 odst. 2 výslovně stanoví jako sankci za absenci náležitostí uvedených v ustanovení § 58 odst. 1 písm. a) až s) možnost spotřebitele od smlouvy odstoupit a vylučuje neplatnost smlouvy pro nedostatek formy podle ustanovení § 40 odst. 1 ObčZ.

V této souvislosti je podle mne nutné souhlasit s názorem, že v případě nedostatku obecných náležitostí právního úkonu podle ustanovení § 37 ObčZ právo na odstoupení nevznikne, neboť právní úkon bude v tomto případě neplatný.¹⁵¹ Ustanovení § 58 odst. 2 ObčZ se vztahuje pouze k náležitostem vyjmenovaným v písmenech a) až s) v odstavci prvním tohoto ustanovení a nelze ho považovat za obecnou výjimku z právní úpravy o náležitostech právních úkonů. Proto například nedostatek písemné formy bude v tomto případě způsobovat neplatnost smlouvy a nikoliv právo k odstoupení od ní.

Ustanovení § 63 odst. 1 ObčZ poté mimo výše uvedeného odstoupení v případě chybějících náležitostí podle ustanovení § 58 odst. 1 ObčZ upravuje ještě další dva případy, ve kterých má spotřebitel právo od smlouvy o užívání budovy nebo její části na časový úsek odstoupit a pro všechny případy odstoupení zároveň stanovuje lhůty, ve kterých je spotřebitel oprávněn od smlouvy odstoupit. Ty se pohybují od 15 dnů do 3 měsíců a jsou koncipovány vesměs jako lhůty objektivní.

¹⁵⁰ Ustanovení § 58 odst. 2 provádí čl. 5 Směrnice Evropského parlamentu a Rady 94/47/ES.

¹⁵¹ Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 513.

Stejně jako v případě právní úpravy smluv uzavíraných mimo provozovnu (§ 57 ObčZ) došlo v ustanovení § 63 ObčZ k vadné implementaci směrnice 94/47/ES, a to konkrétně jejího čl. 5 odst. 2. Ten totiž ve vztahu k lhůtám k odstoupení od smlouvy stanoví, že *„lhůta byla dodržena, pokud oznámení, je-li provedeno písemnou formou, bylo odesláno před jejím uplynutím“*. Při řešení tohoto problému lze zcela odkázat na výklad uvedený výše v bodu 5.1.2. této práce ve vztahu k odstoupení od smlouvy uzavírané mimo provozovnu.

5.2. Odstoupení od smlouvy při porušení povinnosti druhou smluvní stranou

Jak již bylo také řečeno v kapitole 3.6. této práce, nejčastějším důvodem k odstoupení od smlouvy z důvodů stanovených občanským zákoníkem je bezesporu porušení povinnosti druhou smluvní stranou. Přestože se v drtivé většině případů jedná o porušení povinnosti stanovené smluvní straně přímo občanským zákoníkem nebo jiným zákonem, výjimečně se může jednat i o porušení povinnosti smluvní (např. § 759 odst. 2 ObčZ). Není bez významu, že naprostá většina případů, ve kterých občanský zákoník jedné ze smluvních stran umožňuje v důsledku porušení povinnosti druhou smluvní od smlouvy odstoupit, se týká tří nejvýznamnějších smluv upravených v části osmé občanského zákoníku, a sice smlouvy kupní, smlouvy o dílo a smlouvy nájemní.

5.2.1. § 507 odst. 1 ObčZ – zrušení smlouvy při neodstranitelné vadě věci

Ustanovení § 507 odst. 1 ObčZ je součástí obecné úpravy odpovědnosti za vady v občanském zákoníku, která je obsažena v jeho ustanoveních §§ 499 – 510. Tato ustanovení občanského zákoníku se použijí pouze tehdy, pokud zvláštní ustanovení zákona nebo dohoda smluvních stran nestanoví jinak (§ 510 odst. 2 ObčZ). Jedná se tedy o úpravu dispozitivní a vzhledem k její obecné povaze v zásadě i o úpravu subsidiární.

V první řadě je třeba upozornit na to, že přestože občanský zákoník hovoří v ustanovení § 507 odst. 1 o právu domáhat se zrušení smlouvy, je nutné tento pojem vykládat ve smyslu práva na odstoupení od smlouvy.¹⁵² Toto právo vzniká podle předmětného ustanovení v případě, kdy vadu nelze odstranit a zároveň pro tuto vadu nelze věc užívat dohodnutým způsobem nebo řádně. K výkladu pojmu neodstranitelné vady lze podotknout, že o neodstranitelných vadách je možné hovořit ve dvou případech. Za první jsou jimi takové vady, které podle současných poznatků vědy a techniky nelze odstranit nebo takové vady, které sice z technického hlediska odstranit lze, avšak takové odstranění by vzhledem k hodnotě věci a nákladům spojených s opravou věci bylo ekonomicky neúčelné a neefektivní.¹⁵³ Teorie o těchto vadách hovoří jako o tzv. „objektivně neodstranitelných vadách“. Za druhé je možné za neodstranitelné považovat takové vady, které nebyly odstraněny ve stanovené lhůtě. Příslušná lhůta přitom může být stanovena právním předpisem (např. ustanovení § 19 odst. 3 zákona o ochraně spotřebitele), dohodou smluvních stran, jednostranným prohlášením, případně se bude jednat o lhůtu přiměřenou povaze vady. Teorie takové vady označuje za tzv. „subjektivně neodstranitelné vady“.

Pokud není výslovně smluvními stranami dohodnut způsob užívání věci, je nutné při posuzování „dohodnutého“ či „řádného“ užívání vždy individuálně posoudit konkrétní vadu věci a její vliv na užívání věci. I když je totiž vada neodstranitelná, nemusí mít ve vztahu k užívání věci takový vliv, aby bránila jejímu dohodnutému či řádnému způsobu užívání.

5.2.2. § 517 odst. 1 ObčZ – odstoupení od smlouvy při prodlení dlužníka

Prodlení dlužníka neboli mora debitoris patří v praxi bezesporu k jednomu z nejčastěji využívaných důvodů k odstoupení od smlouvy. Dlužník

¹⁵² K tomu viz bod 3.9.1. této práce.

¹⁵³ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 1368.

je podle ustanovení § 517 odst. 1 ObčZ v prodlení, nesplní-li svůj dluh řádně a včas. Zatímco řádné plnění předpokládá plnění bezvadné, včasné plnění znamená plnění před uplynutím doby splatnosti dluhu. V praxi se občas objevují názory, že pokud není plněno, resp. splněno, řádně, nemůže být zároveň plněno, resp. splněno, včas. Takové názory je třeba odmítnout, neboť je bezpochyby možné plnit sice vadně ale včas.¹⁵⁴ Pokud by věřitel nicméně takové vadné ale včasné plnění přijal, nemůže se již později domáhat prodlení dlužníka, nýbrž musí uplatnit příslušná práva vyplývající z dlužníkovy odpovědnosti za vady. Jiný přístup by fakticky znamenal obcházení úpravy odpovědnosti za vady.

Ve vztahu k odstoupení od smlouvy je nutné zdůraznit, že ke vzniku práva na odstoupení nestačí pouhá skutečnost, že dlužník splatnou pohledávku věřitele včas a řádně nesplnil, nýbrž je zároveň třeba, aby ji nesplnil ani v dodatečně přiměřené lhůtě věřitelem mu poskytnuté. Pokud tedy věřitel neposkytl dlužníkovi po splatnosti své pohledávky dlužníkovi přiměřenou lhůtu k plnění, nemůže od smlouvy pro prodlení dlužníka odstoupit.¹⁵⁵ Přiměřenost lhůty je na posouzení věřitele, který by ji měl vždy stanovit s ohledem na povahu konkrétního plnění dlužníka a všechny další relevantní okolnosti. Dodatečná lhůta musí být vždy přiměřeně dlouhá k tomu, aby bylo vůbec možné dluh splnit, může však být kratší než lhůta objektivně potřebná nebo obvyklá k poskytnutí plnění věřiteli, neboť se předpokládá, že dlužník již minimálně některé kroky ke splnění podnikl.

Z hlediska odstoupení od smlouvy je třeba zdůraznit fakt, že výslovné stanovení lhůty věřitelem není podle ustanovení § 517 odst. 1 ObčZ nutné, postačí, že věřitel přiměřenou lhůtu dlužníkovi poskytl. Po uplynutí přiměřeně dlouhé doby od splatnosti dluhu je tedy věřitel oprávněn od smlouvy odstoupit, aniž by předtím musel dlužníka upomínat o splnění nebo mu sdělit délku dodatečné lhůty ke splnění dluhu.¹⁵⁶ Pokud však věřitel konkrétní lhůtu

¹⁵⁴ Eliáš, K. a kol. Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 2. svazek. § 488-880. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2008, s. 1478.

¹⁵⁵ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 989/99 ze dne 7. 3. 2001.

¹⁵⁶ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 1641/2006 ze dne 31. 10. 2006.

dlužníkovi oznámí, je jí sám vázán a nemůže ji později zkrátit. Prodloužení lhůty je naopak vzhledem k účelu a smyslu právní úpravy nutné připustit.

V případě dělitelného plnění umožňuje ustanovení § 517 odst. 1 ObčZ věřiteli odstoupit pouze od jednotlivých dílčích plnění a ve smluvním závazkovém vztahu vzhledem k ostatním plněním nadále setrvat (tzv. „částečné odstoupení od smlouvy“). V rámci judikatury bylo potvrzeno, že toto právo nijak neomezuje věřitelovu možnost odstoupit od celé smlouvy, pouze mu přiznává právo výběru a volby pro něj vhodnější varianty.¹⁵⁷

Problematickou se může jevit otázka, zdali při plnění ve splátkách dochází již nezaplacením jediné splátky včas k naplnění podmínky včasného nesplnění dluhu dlužníka ve smyslu ustanovení § 517 odst. 1 ObčZ. Teorie se převážně kloní k názoru, že je-li plnění sjednáno ve splátkách, netýká se prodlení s plněním jedné splátky dalších, teprve v budoucnu splatných splátek a odstoupení se tak může týkat jen splátky, s níž je dlužník v prodlení.^{158, 159} Odstoupit od celé smlouvy by věřitel mohl podle tohoto názoru pouze tehdy, pokud by byla pro tento případ sjednána tzv. „ztráta výhody splátek“ podle ustanovení § 565 ObčZ, protože jedinečně tehdy se stává splatnou celá pohledávka a dlužník se dostává do prodlení i vzhledem ke zbylým splátkám.

Oproti tomu podle názoru Nejvyššího soudu¹⁶⁰ je předpoklad odstoupení od smlouvy podle § 517 odst. 1 ObčZ, tedy včasné nesplnění dluhu, dán v případě plnění v dohodnutých splátkách již nezaplacením dohodnuté splátky včas, a to bez ohledu na to, zda bylo či nebylo dohodnuto, že věřitel má právo pro nesplnění některé splátky žádat zaplacení celé pohledávky. Existence dojednané „ztráty výhody splátek“ ve smyslu ustanovení § 565 ObčZ by měla podle názoru Nejvyššího soudu vliv pouze v případě, že by se věřitel rozhodl splnění dluhu vymáhat, pro odstoupení od smlouvy je však její sjednání či nesjednání zcela irelevantní. Záleží jen na věřiteli, zda se rozhodne pro

¹⁵⁷ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 1094/97 ze dne 30. 9. 1999.

¹⁵⁸ Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 1394.

¹⁵⁹ Eliáš, K. a kol. Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 2. svazek. § 488-880. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2008, s. 1482.

¹⁶⁰ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 1094/97 ze dne 30. 9. 1999.

vymáhání dluhu, pro odstoupení od smlouvy pouze ohledně části dělitelného plnění, se kterou je dlužník v prodlení, nebo pro odstoupení od celé smlouvy.

Dle mého názoru je v tomto případě nutné vyjít ze skutečnosti, že odstoupení od smlouvy a vymáhání celého dluhu v případě ztráty výhody splátek podle § 565 ObčZ jsou dva zcela odlišné právní úkony, které lze učinit za jiných podmínek a ze kterých zároveň nepramení zcela shodné následky. Proto je třeba přiklonit se k názoru Nejvyššího soudu a mezi těmito dvěma úkony pečlivě rozlišovat. V případě nezaplacení jedné splátky dlužníkem je při takovém výkladu nutné umožnit věřiteli odstoupení od celé smlouvy bez ohledu na sjednání či nesjednání ztráty výhody splátek podle ustanovení § 565 ObčZ, neboť z ustanovení § 517 ObčZ ani z žádného jiného ustanovení občanského zákoníku nevyplývá omezení tohoto jeho práva. Záleží pouze na něm, zdali tohoto práva využije, či nikoliv.

V neposlední řadě je v této souvislosti také třeba zohlednit dispozitivní povahu ustanovení § 517 ObčZ, díky které si strany ve smlouvě mohou v rámci své smluvní volnosti sjednat vlastní odlišnou úpravu odstoupení od smlouvy. V praxi je například velmi časté sjednání možnosti odstoupit od kupní smlouvy o převodu nemovitosti v případě nezaplacení první splátky při prodeji nemovitosti na splátky, a to z důvodu zlepšení pozice převodce, který se při prodeji nemovitosti na splátky může dostat vzhledem k dřívějšímu převodu vlastnického práva do složité situace.¹⁶¹ Proti takovému ujednání nelze mít z hlediska náležité obezřetnosti převodce žádných námitek.¹⁶²

5.2.3. § 576 ObčZ – způsobení nemožnosti plnění osobou, která nemá právo volby

Ustanovení § 576 ObčZ se týká tzv. alternativních závazků (§ 561 ObčZ), jež obsahují dva nebo více předmětů v podobě různých plnění, přičemž konkretizace konečného předmětu závazku je ponechána na volbě

¹⁶¹ Štraus, J. Odstoupení od smlouvy a věcná břemena. Právní rádce, 1997, č. 9, s. 3 a násl.

¹⁶² K obezřetnosti převodce viz bod 4.5.2. této práce.

oprávněné osoby.¹⁶³ Podstatu alternativních závazků můžeme vyjádřit tak, že existují dva nebo více předmětů závazkového právního vztahu a pouze jeden předmět plnění. Tím se alternativní závazky liší od tzv. „alternativy facultas“, jež není občanským zákoníkem výslovně upravena a kterou smluvní strany mohou uzavřít podle obecného ustanovení § 51 ObčZ. U alternativy facultas platí zjednodušeně řečeno opak toho co u alternativního závazku, tedy předmět závazkového právního vztahu je jediný, zatímco předměty plnění jsou dva, popřípadě i více.

U alternativního závazku může být osobou oprávněnou k volbě prakticky kdokoliv (dlužník, věřitel či třetí osoba), pokud však není zákonem stanoveno nebo smluvními stranami dohodnuto jinak, připadá toto právo dlužníkovi (§ 561 odst. 1 ObčZ). Jednou provedenou volbu již nelze vzít zpět, touto volbou dochází ke koncentraci závazku a končí tím tak alternativní povaha předmětu tohoto závazku.

Věta druhá ustanovení § 576 ObčZ řeší situaci, kdy osoba, která nemá právo volby, způsobila nemožnost jednoho z více volitelných plnění. V takovém případě má druhá strana právo od smlouvy odstoupit a to bez ohledu na to, zda je možnost volby zmařena, nebo závazek zůstává i nadále alternativní. Pokud by ovšem nemožnost jednoho z volitelných plnění způsobil dlužník, kterému zároveň náleží právo volby jednoho z plnění, závazek zůstává zachován a dlužník je povinen splnit svůj dluh jedním ze zbývajících možných plnění.¹⁶⁴

5.2.4. § 597 odst. 1, 2 ObčZ – dodatečně zjištěné vady

V prvním odstavci ustanovení § 597 ObčZ nalezneme zvláštní úpravu vůči obecnému ustanovení § 507 odst. 1 ObčZ. Jedná se o speciální úpravu odpovědnosti za vady pro oblast kupní smlouvy v těch případech, kdy vada existovala již v uzavření kupní smlouvy, resp. v době plnění, pokud byla

¹⁶³ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol. Občanské právo hmotné 2. 4. vydání. Praha: ASPI, 2006, s. 86.

¹⁶⁴ K případu zmaření volby nahodilým zánikem věci viz bod 5.4.2. této práce.

sjednána pozdější doba plnění,¹⁶⁵ a prodávající kupujícího na tuto vadu neupozornil ve smyslu ustanovení § 596 ObčZ. Z hlediska vzniku odpovědnosti za vady není rozhodující, zda o vadě prodávající věděl, vědět měl a mohl, či zda o ní ani vědět nemohl, neboť se jedná o odpovědnost objektivní.

Jestliže tedy dodatečně vyjde najevo vada, na kterou prodávající kupujícího neupozornil, mohou nastat podle ustanovení § 597 odst. 1 ObčZ dvě následující situace:

- a) jde o takovou vadu, která věc nečiní neupotřebitelnou;
- b) jde o takovou vadu, která činí věc neupotřebitelnou.

Zatímco v prvním případě občanský zákoník přiznává kupujícímu pouze právo na přiměřenou slevu ze sjednané ceny odpovídající povaze a rozsahu věci, ve druhém mu kromě toho dává i možnost od smlouvy odstoupit s tím, že volba záleží na kupujícím. Pokud jde o výklad pojmu neupotřebitelnost věci, lze obecně konstatovat, že vada činí věc neupotřebitelnou, jestliže je neodstranitelná a věc pro ni nelze užívat dohodnutým způsobem nebo řádně.^{166,167}

Ustanovení § 597 odst. 2 přiznává dále kupujícímu právo odstoupit od smlouvy také tehdy, jestliže jej prodávající ujistil, že věc má určité vlastnosti, zejména vlastnosti kupujícím vymíněné, anebo že nemá žádné vady, a toto ujištění se ukáže nepravdivým. I v tomto případě platí, že odpovědnost za vady je odpovědností objektivní a proto není rozhodující, zda prodávající o tom, že je věc vadná, věděl či nikoliv. Přestože ujištění prodávajícího nemusí být přímo součástí uzavřené kupní smlouvy a postačí, došlo-li k ujištění při sjednávání této smlouvy,¹⁶⁸ v rámci posílení právní jistoty smluvních stran dle mého názoru nezbyvá než doporučit, aby toto ujištění vždy bylo součástí uzavírané kupní smlouvy.

¹⁶⁵ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Odo 976/2002 ze dne 31. 3. 2004.

¹⁶⁶ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 1574.

¹⁶⁷ K výkladu těchto pojmů viz bod 5.2.1. této práce.

¹⁶⁸ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 2228/2000 ze dne 29. 11. 2000.

Jako příklad určité vlastnosti ve smyslu ustanovení § 597 odst. 2 ObčZ, která zároveň nemusí být vadou věci, bych uvedl možnost realizovat na pozemku určitý typ staveb. Pokud tedy prodávající ujistil kupujícího o tom, že územní plán umožňuje na pozemku určitý typ výstavby a toto ujištění se ukáže nepravdivým, má kupující možnost od smlouvy odstoupit.¹⁶⁹

5.2.5. § 613 ObčZ – prodej na objednávku

Toto ustanovení se týká zvláštního způsobu prodeje, kterým je prodej na objednávku. Při prodeji na objednávku ukládá občanský zákoník prodávajícímu povinnost obstarat objednané zboží v dohodnuté lhůtě a není-li lhůta dohodnuta, ve lhůtě přiměřené okolnostem. Pro případ, že lhůta dohodnuta nebyla, je při stanovení přiměřené lhůty nutné vycházet jednak z povahy zboží, jednak i z možností prodávajícího věc opatřit. Tedy například zdali má dotýčný prodejce zboží ve svém skladu, zdali bylo zboží vyprodáno a musí se dovézt ze zahraničí apod.¹⁷⁰ Pokud prodávající svou povinnost obstarat zboží v příslušné lhůtě nicméně nesplní, přiznává občanský zákoník kupujícímu právo od smlouvy odstoupit, jež je v tomto případě sankcí za prodlení prodejce a nevyplývá z odpovědnosti za vady. Kupující tedy může odstoupit bez dalšího, nemusí již prodávajícímu poskytnout dodatečnou lhůtu k plnění. Ustanovení § 613 ObčZ je v tomto ohledu speciálním ustanovením k obecnému § 517 ObčZ.

Občanský zákoník v ustanovení § 613 výslovně stanoví, že právo objednatel na náhradu škody není odstoupením od smlouvy dotčeno. Přestože lze ten samý závěr dovodit u každého odstoupení od smlouvy podle občanského zákoníku,¹⁷¹ není tato nesystematičnost, jež sama o sobě navádí spíše k opačnému závěru, příliš vhodná.

¹⁶⁹ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2663/98 ze dne 16. 12. 1999.

¹⁷⁰ Eliáš, K. a kol. Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 2. svazek. § 488-880. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2008, s. 1810.

¹⁷¹ Viz kapitola 3.13. této práce.

V souvislosti s prodejem na objednávku je dále nutné připomenout, že pro oblast spotřebitelských smluv platí zvláštní úprava obsažená v ustanoveních § 52 a násl. občanského zákoníku.¹⁷²

5.2.6. § 616 odst. 3 ObčZ – shoda s kupní smlouvou

Ustanovení § 616 ObčZ bylo s účinností od 1. 1. 2003 zcela novelizováno zákonem č. 136/2002 Sb., který provedl příslušný předpis Evropských společenství.¹⁷³ Touto novelizací došlo k harmonizaci české právní úpravy s úpravou členských států Evropských společenství v oblasti ochrany spotřebitele v rámci vnitřního trhu.¹⁷⁴

Právo na odstoupení od smlouvy přiznává ustanovení § 616 odst. 3 ObčZ pouze kupujícímu, a to za přesně vymezených podmínek. Zaprvé musí být věc při převzetí kupujícím v rozporu s kupní smlouvou, resp. nesmí být při převzetí ve shodě s kupní smlouvou ve smyslu definice obsažené v § 616 odst. 2 ObčZ. Pokud se rozpor s kupní smlouvou projeví během šesti měsíců ode dne převzetí věci, stanoví občanský zákoník ve svém ustanovení § 616 odst. 4 vyvratitelnou domněnku, že tento rozpor existoval již při převzetí věci. Druhou podmínkou je skutečnost, že kupující před převzetím věci o rozporu s kupní smlouvou nevěděl a ani rozpor s kupní smlouvou sám nezpůsobil. Třetí a poslední podmínkou je nemožnost postupu, jehož účelem je uvedení věci do stavu odpovídajícímu kupní smlouvě, konkrétně skutečnost, že věc nelze bezplatně a bez zbytečného odkladu vyměnit nebo opravit.

Teprve při kumulativním naplnění všech tří výše uvedených podmínek má kupující právo volby, zdali požadovat přiměřenou slevu z ceny věci nebo od smlouvy odstoupit.

¹⁷² Viz kapitola 5.1. této práce.

¹⁷³ Směrnice Evropského parlamentu a Rady 1999/44/ES ze dne 25. května 1999 o některých aspektech prodeje spotřebního zboží a záruk na toto zboží.

¹⁷⁴ K obecné úpravě spotřebitelských smluv v občanském zákoníku viz kapitola 5.1. této práce.

5.2.7. § 622 ObčZ – odstranitelné a neodstranitelné vady věci

Stejně jako v případě ustanovení § 616 ObčZ novelizoval zákon č. 136/2002 Sb. s účinností od 1. 1. 2003 i ustanovení § 622 ObčZ. Účelem této novelizace byla harmonizace české právní úpravy s úpravou členských států Evropských společenství v oblasti ochrany spotřebitele v rámci vnitřního trhu, konkrétně v oblasti práv vyplývajících kupujícímu z odpovědnosti prodávajícího za vady věci při prodeji zboží v obchodě. Ustanovení § 622 ObčZ je nutné považovat za speciální k obecnému ustanovení § 597 ObčZ.

Novelizované znění § 622 ObčZ rozlišuje při odpovědnosti prodávajícího za vady mezi vadami odstranitelnými a neodstranitelnými s tím, že právo od smlouvy odstoupit přiznává při splnění zákonných předpokladů kupujícímu v obou případech. Ve svém prvním odstavci jsou upravena práva kupujícího v případě, že vada věci je odstranitelná. V takovém případě má kupující právo, aby byla vada bezplatně, včas a řádně odstraněna, a prodávající je povinen vadu bez zbytečného odkladu odstranit. Volba konkrétního způsobu odstranění vady je v dispozici prodávajícího, odstranění vady však musí být vždy provedeno odborným způsobem tak, aby věc měla po opravě vlastnosti věci bez vady. Pokud jde o lhůtu k provedení odstranění vady, zde je nutné posoudit individuální okolnosti každého případu vzhledem k povaze věci a její vady a především k náročnosti odstranění této vady. Pokud by však prodávající neodstranil vadu nejpozději ve lhůtě 30 dnů od jejího vytknutí (strany si nicméně mohou dohodnout i lhůtu delší), stane se vada tzv. „subjektivně neodstranitelnou vadou“ podle ustanovení § 19 odst. 3 zákona o ochraně spotřebitele a kupujícímu budou náležet práva podle druhého odstavce ustanovení § 622 ObčZ. Není-li to vzhledem k povaze vady neúměrné, může kupující také požadovat výměnu věci, nebo týká-li se vada jen součásti věci, výměnu součásti. Při posouzení úměrnosti bude opět záležet na individuálním zhodnocení každého případu především vzhledem k povaze vady a jejímu rozsahu.

V závislosti na povaze konkrétních okolností a povaze vady má tedy kupujícímu primárně možnost volby mezi bezplatným odstraněním vady

a výměnou věci, popřípadě její součásti. Teprve v případě, že takový postup není možný, umožňuje občanský zákoník kupujícímu zvolit jednu z dalších dvou možností, kterými jsou přiměřená sleva z věci a odstoupení od smlouvy. Odstoupit od smlouvy podle ustanovení § 622 odst. 1 ObčZ je tedy možné jedině tehdy, jestliže vadu věci nelze za stanovených podmínek odstranit opravou a není možná ani výměna věci za bezvadnou.

Druhý odstavec ustanovení § 622 ObčZ řeší případy, kdy vadu nelze odstranit a tato vada brání tomu, aby věc mohla být řádně užívána jako věc bez vady.¹⁷⁵ Kupujícímu v tomto případě náleží rovnou volba mezi výměnou věci nebo odstoupením od smlouvy. Důležité je poznamenat, že stejná práva kupujícímu občanský zákoník přiznává i v případě, že jde sice o vady odstranitelné, kupující však nemůže pro opětovné vyskytnutí vady po opravě nebo pro větší počet vad věc řádně užívat. Opětovné vyskytnutí vady po opravě znamená, že se v záruční době vyskytne stejná vada, která byla již minimálně dvakrát odstraňována. Pro posouzení opětovného vyskytnutí vady je vždy důležitá povaha vady a nikoliv způsob, jakým byla odstraňována. Větším počtem vad trpí věc tehdy, jestliže má v době uplatnění nároku minimálně tři různé odstranitelné vady.¹⁷⁶

Třetí odstavec ustanovení § 622 ObčZ se konečně vztahuje na situace, kdy věc sice je postižena neodstranitelnou vadou, ta ovšem nebrání tomu, aby věc mohla být řádně užívána jako věc bez vady. Kupující se v tomto případě může domáhat buď výměny věci, nebo pokud tak neučiní, požadovat přiměřenou slevu z ceny věci nebo od smlouvy odstoupit.

Volba práva vyplývajícího kupujícímu z odpovědnosti prodávajícího za vady je volbou závaznou, jakmile tedy kupující tuto volbu vykoná a uplatní jedno z možných práv, resp. v okamžiku, kdy tento projev vůle dojde druhé smluvní straně, je svým projevem vůle vázán a nemůže jednostranně volbu uplatněného práva měnit. Za výjimku lze považovat situace, kdy by uplatněné

¹⁷⁵ K pojmům „objektivně neodstranitelná vada“, „subjektivně neodstranitelná vada“ a „řádné užívání“ viz bod 5.2.1. této práce.

¹⁷⁶ Viz stanovisko Nejvyššího soudu sp. zn. Cpj 40/82 ze dne 30. 12. 1982.

právo zaniklo např. z důvodu nemožnosti plnění (kupující zvolil výměnu věci, ta se ovšem mezitím vyprodala a přestala vyrábět) či změny povahy vady.¹⁷⁷

V případě odstoupení od smlouvy je nicméně změna volby fakticky vyloučena a nelze ji připustit ani následnou dohodou obou smluvních stran. Účinným odstoupením se totiž smlouva ruší s účinky ex tunc a jednou zrušená smlouva nemůže znovu nabýt účinnosti. Dohodu o narovnání uzavřenou stranami v případě spornosti či pochybnosti takového odstoupení podle ustanovení § 585 občanského zákoníku či uzavření nové smlouvy (jejímž předmětem by byla koupě té samé, tentokrát ovšem již použité, věci) v těchto případech ovšem vyloučit nelze.

Jak již bylo výše řečeno, ustanovení § 622 ObčZ je nutné považovat za speciální k obecnému ustanovení § 597 ObčZ. V případě, že prodávající kupujícího při prodeji v obchodě ujistil, že věc má určité vlastnosti a toto ujištění se ukáže nepravdivým, je nicméně namíste aplikovat ustanovení o odpovědnosti za vady podle § 597 odst. 2 ObčZ, které výslovně tuto odpovědnost upravuje.¹⁷⁸ Tento závěr koneckonců vyplývá z obecného pravidla, že pokud nelze na určitý případ aplikovat zvláštní úpravu, je třeba vyjít z úpravy obecné.

Na konec je vhodné podotknout, že ustanovení § 622 ObčZ je kogentní povahy. Dojde-li ke skutečnostem, které zakládají kupujícímu uplatnit právo z titulu odpovědnosti za vadu prodané věci, je třeba postupovat výhradně podle tohoto ustanovení a nelze proto zvolit jiný způsob, který zákon nepředvídá (např. že si kupující nechá na své náklady opravit poškozené vozidlo a poté takto vynaložené náklady uplatňuje z titulu tvrzení odpovědnosti na prodávajícím).¹⁷⁹

¹⁷⁷ Viz stanovisko Nejvyššího soudu sp. zn. Cpj 40/82 ze dne 30. 12. 1982.

¹⁷⁸ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 627/2002 ze dne 24. 10. 2002.

¹⁷⁹ Viz rozhodnutí Krajského soudu v Ústí nad Labem sp. zn. 10 Co 42/2004 ze dne 7. 11. 2005.

5.2.8. § 637 odst. 2 ObčZ – upozornění na vady

Ustanovení § 637 ObčZ, jež se vztahuje ke smlouvě o dílo, řeší situaci, kdy má buď objednatelem dodaný materiál takové nedostatky, které brání řádnému vyhotovení díla nebo kdy objednatel žádá, aby dílo bylo provedeno podle pokynů, které jsou nevhodné (například pro jejich rozpor se závaznými technickými normami). V obou uvedených případech občanský zákoník ukládá zhotoviteli povinnost na tyto skutečnosti objednatele bez zbytečného odkladu upozornit s tím, že trvá-li objednatel přes toto upozornění na objednávce, může zhotovitel od smlouvy odstoupit.

Povinnost upozornit objednatele na nedostatky jím dodaného materiálu nebo na nevhodnost jeho pokynů má zhotovitel bez zbytečného odkladu poté, co vady materiálu nebo nevhodnost pokynů zjistil nebo zjistit mohl. Pokud by tuto povinnost včas nesplnil, bude objednateli odpovídat za vady díla, které dílo bude následkem nedostatku materiálu nebo nevhodnosti pokynů mít (§ 645 odst. 2 a § 653 odst. 2 ObčZ). Přestože forma tohoto upozornění není občanským zákoníkem předepsána, je možné v zájmu právní jistoty obou smluvních stran, a především pak pochopitelně zhotovitele, doporučit, aby tak bylo učiněno v takové formě, která spolehlivě umožní prokázat splnění této povinnosti.

Pokud objednatel přes upozornění na své objednávce trvá, má zhotovitel právo volby, zda od smlouvy odstoupí nebo v závazkovém právním vztahu i přesto setrvá. V případě, že zhotovitel nevyužije svého práva od smlouvy odstoupit, je povinen dílo provést i z vadného materiálu nebo podle nevhodných pokynů s tím, že jeho odpovědnost za vady díla, které dílo má v důsledku vadného materiálu nebo nevhodných pokynů, je vyloučena. Stejně tak je možné dovodit, že zhotovitel nebude odpovídat ani za případnou škodu, která by v důsledku takto vadného díla vznikla.¹⁸⁰

¹⁸⁰ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 1655.

5.2.9. § 638 ObčZ – součinnost objednatele

K řádnému provedení díla je v řadě případů nutná součinnost objednatele (např. dodání materiálu, získání potřebných povolení apod.). Zhotovitel je v takovém případě oprávněn určit k tomu objednateli přiměřenou lhůtu a po jejím marném uplynutí může od smlouvy odstoupit, upozorní-li objednatel na takový následek. V případě, že by zhotovitel od smlouvy odstoupil bez předchozího upozornění, nebude mít takové odstoupení žádné právní účinky. I proto lze v zájmu právní jistoty doporučit, aby byl zvolen takový způsob upozornění, který je snadno prokazatelný. Občanský zákoník nicméně formu tohoto upozornění nepředepisuje.

V některých případech bude zhotovitel, ať už na základě dohody, nebo přímo kvůli povaze díla, nucen provádět dílo u objednatele. V takovém případě ukládá ustanovení § 638 odst. 2 ObčZ objednateli povinnost vykonat potřebná zdravotní a bezpečnostní opatření pro osoby provádějící dílo (např. odvětrání prostor, protipožární opatření apod.). Jestliže tuto povinnost objednatel nesplní, přiznává občanský zákoník zhotoviteli právo od smlouvy odstoupit.

Pokud ovšem zhotovitel svého práva na odstoupení od smlouvy nevyužije, je povinen dílo provést, i když součinnost byla poskytnuta vadně či nebyla poskytnuta vůbec. Prodlení objednatele s poskytnutím součinnosti však brání vzniku prodlení zhotovitele a prodlužuje dobu k provedení díla.¹⁸¹ Zhotovitel navíc může za zdržení v provádění díla požadovat náhradu podle ustanovení § 641 odst. 2 ObčZ.

5.2.10. § 642 odst. 2 ObčZ – zřejmé porušení povinností zhotovitelem

Ustanovení § 642 odst. 2 ObčZ umožňuje objednateli odstoupit od smlouvy o dílo během provádění díla až do jeho zhotovení za splnění následujících podmínek:

¹⁸¹ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. Cpj 39/88 ze dne 20. 10. 1988.

- a) je zřejmé, že dílo nebude hotovo včas nebo nebude provedeno řádně;
- b) objednatel poskytl zhotoviteli přiměřenou lhůtu ke sjednání nápravy;
- c) zhotovitel neučinil nápravu ani v takto poskytnuté lhůtě.

Aby právo na odstoupení od smlouvy vzniklo, musí být všechny tři výše uvedené podmínky naplněny současně. První podmínkou je zřejmá budoucí vadnost či opožděnost díla. Dle převládajícího názoru je pojem „je-li zřejmé“ vykládán tak, že vadnost či opožděnost díla nemusí být zjištěna se stoprocentní jistotou, nýbrž stačí, že s ohledem na všechny okolnosti případu lze důvodně předpokládat, že následek nastane.¹⁸² V této souvislosti je ovšem vhodné zdůraznit, že při případném posuzování platnosti odstoupení od smlouvy bude vždy nutné zkoumat zřejmost z objektivního hlediska, přestože není možné subjektivní názor objednatele zcela eliminovat. Posouzení naplnění podmínky zřejmosti výhradně na základě subjektivního zhodnocení objednatelem je zcela nepřijatelné.

Druhou podmínkou ke vzniku práva objednatele od smlouvy odstoupit je poskytnutí dodatečné přiměřené lhůty zhotoviteli ke zjednání nápravy. Přiměřenost lhůty je nutné posuzovat individuálně v každém konkrétním případě s ohledem na povahu díla a jeho zřejmou vadnost či opožděnost. Teprve marným uplynutím této přiměřené lhůty, kdy zhotovitel nápravu nezjedná a stále platí stav, že je zřejmé, že dílo nebude hotovo včas nebo nebude provedeno řádně, je naplněna i třetí podmínka a objednateli vzniká právo od smlouvy o dílo odstoupit.

Přestože jsem odstoupení od smlouvy podle ustanovení § 642 odst. 2 ObčZ zařadil v této práci do kapitoly zabývající se odstoupením od smlouvy při porušení povinnosti druhou stranou, je třeba podotknout, že porušení smluvní povinnosti zhotovitelem se v tomto případě pouze předpokládá, jedná se o tzv. „anticipované“ porušení smlouvy. V době odstoupení objednatele od smlouvy ještě k žádnému konkrétnímu porušení smluvní povinnosti vůbec nemuselo dojít, přesto občanský zákoník v zájmu

¹⁸² Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 1661.

předcházení škodám umožňuje objednateli nečekat na nesplnění závazku zhotovitelem. I z tohoto důvodu se v literatuře objevuje názor, že objednatel nemá při odstoupení od smlouvy podle ustanovení § 642 odst. 2 ObčZ nárok na náhradu škody.¹⁸³

5.2.11. § 648 odst. 2 ObčZ – odstranitelné a neodstranitelné vady díla

Ustanovení § 648 odst. 2 ObčZ upravuje odpovědnost za vady v případě zhotovení věci na zakázku, tedy prvním ze dvou obvyklých případů smlouvy o dílo upravených občanským zákoníkem (vedle opravy a úpravy věci). Podobně jako ustanovení § 622 ObčZ při odpovědnosti za vady u prodeje zboží v obchodě rozlišuje ustanovení § 648 ObčZ při odpovědnosti zhotovitele za vady, zdali je dílo postiženo odstranitelnou či neodstranitelnou vadou. Z hlediska systematického výkladu je možné označit toto ustanovení za speciální úpravu k obecnému ustanovení § 507 ObčZ.

Právo na zrušení, resp. na odstoupení od smlouvy¹⁸⁴, přiznává občanský zákoník ve předmětném ustanovení § 648 odst. 2 objednateli ve dvou situacích. Za prvé se jedná o případ, kdy je věc postižena neodstranitelnou vadou, která brání tomu, aby věc mohla být podle objednávky řádně užívána jako věc bez vady. Při určení způsobilosti vadné věci pro řádné užívání je u zhotovení díla na rozdíl od prodeje zboží v obchodě třeba vzít v úvahu specifikaci díla v objednávce, resp. ve smlouvě. Tato specifikace totiž odráží individuální požadavky objednatele, který má v úmyslu dílo užívat určitým konkrétním způsobem, zatímco při prodeji zboží v obchodě je v podstatě nutné vyjít z potřeb a požadavků průměrných spotřebitelů.¹⁸⁵

Druhá situace nastane v případě, kdy je vada sice odstranitelná, objednatel ovšem pro opětovné vyskytnutí vady po opravě nebo pro větší počet vad nemůže věc řádně užívat. K těmto pojmům lze konstatovat to samé, co již

¹⁸³ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 1661.

¹⁸⁴ K výkladu těchto pojmů viz bod 3.9.1. této práce.

¹⁸⁵ Viz Sběrka soudních rozhodnutí a stanovisek, č. 2/1978, s. 49.

bylo řečeno k ustanovení § 622 ObčZ, tedy že opětovné vyskytnutí vady po opravě znamená, že se vyskytne stejná vada, která byla již minimálně dvakrát odstraňována a že větším počtem vad trpí věc tehdy, jestliže má v době uplatnění nároku minimálně tři různé odstranitelné vady.¹⁸⁶ O stejnou vadu půjde přitom vždy, jestliže má tato vada stejné projevy ve vlastnostech věci bez ohledu na to, jakým způsobem byla předtím odstraňována.

5.2.12. § 655 odst. 1 ObčZ – vadná oprava nebo úprava věci

Ustanovení § 655 odst. 1 upravuje odpovědnost za vady v případě druhého z obvyklých případů smlouvy o dílo, tedy smlouvy o opravě nebo úpravě věci. I v tomto ustanovení občanský zákoník rozlišuje podobně jako v ustanovení § 648 odst. 2 u zhotovení věci na zakázku mezi odstranitelnými a neodstranitelnými vadami. Právo na zrušení, resp. na odstoupení od smlouvy¹⁸⁷, je v ustanovení § 655 odst. 1 ObčZ přiznáno objednateli tehdy, pokud jde o vadu neodstranitelnou, a to jak objektivně, tak subjektivně, a nebo pokud je vada sice odstranitelná, ale vyskytne se znovu. Pojem „vyskytne se znovu“ je nutné vykládat tak, že se vada, která již byla jednou odstraňována, vyskytla podruhé a nelze ho tedy zaměňovat s pojmem „opětovné vyskytnutí vady po opravě“ ve smyslu ustanovení §§ 622 odst. 2 či 648 odst. 2 ObčZ, jež předpokládají, že se vyskytne stejná vada, která byla již minimálně dvakrát odstraňována.¹⁸⁸

5.2.13. § 666 odst. 2 ObčZ – podnájem věci v rozporu s nájemní smlouvou

Ustanovení § 666 odst. 1 ObčZ stanoví, že nájemce je oprávněn dát pronajatou věc do podnájmu, nestanoví-li smlouva jinak. Na rozdíl od nájmu bytu, kde je vyžadován písemný souhlas pronajímatele (§ 719 odst. 1 ObčZ), tedy obecná úprava nájemní smlouvy počítá s právem nájemce dát věc do

¹⁸⁶ Viz stanovisko Nejvyššího soudu sp. zn. Cpj 40/82 ze dne 30. 12. 1982.

¹⁸⁷ K výkladu těchto pojmů viz bod 3.9.1. této práce.

¹⁸⁸ Viz stanovisko Nejvyššího soudu sp. zn. Cpj 40/82 ze dne 30. 12. 1982.

podnájmu, pokud smlouva nestanoví jinak. Smluvní strany si mohou v nájemní smlouvě sjednat nejenom úplný zákaz nájemce dát předmět nájmu či jeho část do podnájmu, ale také stanovit podmínky dání věci do podnájmu (např. předchozí písemný souhlas pronajímatele apod.).

Jestliže nájemce dá věc do podnájmu v rozporu s nájemní smlouvou, nemá toto porušení nájemní smlouvy za následek neplatnost podnájemní smlouvy. Jestliže však pronajímatel od takové nájemní smlouvy následně odstoupí, zaniká tím dle mého názoru i vztah vzniklý mezi nájemcem a podnájemcem. Tento závěr vyvozují z toho, že vztah podnájemní je ke vztahu nájemnímu akcesorické povahy a jako takový nemůže bez hlavního nájemního vztahu existovat. Jestliže ten se účinným odstoupením pronajímatele od smlouvy od počátku ruší, nelze než dojít k závěru, že tímto zaniká i vztah podnájemní.¹⁸⁹ Pronajímatel proto v okamžiku zániku nájemního vztahu může podnájemce žalovat na vydání věci. To samé bude pochopitelně platit i v ostatních případech zániku nájemní smlouvy z jiného důvodu, než je odstoupení od smlouvy.

V neposlední řadě je v souvislosti s ustanovením § 666 ObčZ vhodné poznamenat, že kromě situace, že je podnájem vyloučen v nájemní smlouvě podle ustanovení § 666 odst. 2 ObčZ, nesmí dát nájemce věc do podnájmu také tehdy, jestliže tento zákaz stanoví zvláštní zákon. Těchto případů je celá řada¹⁹⁰ a v souvislosti s jejich porušením lze konstatovat, že podnájemní smlouva bude v těchto případech absolutně neplatná podle ustanovení § 39 ObčZ pro rozpor se zákonem. Tento následek se týká i podnájmu bytů¹⁹¹ a nebytových prostor¹⁹².

¹⁸⁹ Shodně viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 170/2005 ze dne 27. 2. 2007.

¹⁹⁰ Např. § 488c odst. 1 obchodního zákoníku, § 4 odst. 10 zákona č. 99/2004 Sb., o rybníkářství, výkonu rybářského práva, rybářské strážní, ochraně mořských rybolovných zdrojů a o změně některých zákonů (zákon o rybářství), ve znění pozdějších předpisů, §33 odst. 9 zákona č. 449/2001, o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů a další.

¹⁹¹ Viz ustanovení § 719 občanského zákoníku.

¹⁹² Viz ustanovení § 6 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

5.2.14. § 667 odst. 2 ObčZ – změny na věci

Ustanovení § 667 ObčZ stanoví ve svém prvním odstavci pravidlo, že změny na věci je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Přestože zákon nestanoví pro souhlas pronajímatele žádnou formu, v zájmu právní jistoty nelze než doporučit jeho udělení v písemné formě, a to především z pohledu nájemce, neboť v případném sporu stíhá v tomto směru důkazní břemeno jeho.¹⁹³ Pokud by změny na věci provedl nájemce bez souhlasu pronajímatele, ukládá mu druhý odstavec předmětného ustanovení uvést věc na své náklady do původního stavu. V případě, že by v důsledku prováděných změn na věci pronajímateli hrozila značná škoda, je navíc pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

Pronajímatel je tedy oprávněn odstoupit od smlouvy tehdy, jestliže nájemce bez jeho souhlasu provedl změny na věci a v důsledku prováděných změn hrozí pronajímateli značná škoda. Na základě logického výkladu podle argumentu a *minore ad maius* je nutné ustanovení § 667 odst. 2 ObčZ vykládat v tom smyslu, že pronajímatel může od smlouvy odstoupit nejenom, jestliže mu značná škoda hrozí, ale pochopitelně také jestliže mu již tato škoda vznikla. Pojem značné škody není občanským zákoníkem nikde blíže popsán, měl by tedy být vykládán analogicky s jinými právními předpisy a především s přihlédnutím ke konkrétní situaci, hodnotě a povaze věci apod.¹⁹⁴ Určení značné škody však v praxi může být poněkud problematické, a to především právě s ohledem na neexistenci jasných výkladových kritérií.

¹⁹³ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 449/2003 ze dne 5. 4. 2003.

¹⁹⁴ Eliáš, K. a kol. Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 2. svazek. § 488-880. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2008, s. 2004.

5.2.15. § 679 ObčZ – odstoupení od nájemní smlouvy

5.2.15.1. § 679 odst. 1 ObčZ – nezpůsobilost ke smluvenému nebo obvyklému užívání

Ustanovení § 679 odst. 1 ObčZ upravuje hned čtyři situace, ve kterých má nájemce právo odstoupit od nájemní smlouvy, přičemž všechny mají poměrně obdobný charakter. Ne všechny případy, ve kterých může nájemce od smlouvy podle tohoto ustanovení odstoupit, ovšem vyžadují porušení povinnosti na straně pronajímatele. Z důvodu větší přehlednosti jsem se nicméně rozhodl pojednat o všech případech společně v tomto bodu.

První ze situací předvídaných ustanovením § 679 odst. 1 ObčZ může nastat prakticky ihned s předáním věci, neboť jde o případy, kdy byla pronajatá věc předána ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání. Otázkou je, zdali nájemci právo na odstoupení náleží i v těch případech, kdy o nezpůsobilosti předmětu nájmu věděl. S ohledem na znění druhého odstavce tohoto ustanovení lze systematickým výkladem dovodit, že tomu tak není^{195,196,197}, přestože se dřívější právní praxe klonila k opačnému stanovisku. Druhý důvod k odstoupení od smlouvy je dán v případě, že věc se stala nezpůsobilou ke smluvenému nebo obvyklému užívání až po jejím předání s tím, že v tomto případě občanský zákoník výslovně podmiňuje právo nájemce od smlouvy odstoupit neporušením jeho povinností (např. povinnost pečovat o to, aby na věci nevznikla škoda - § 670 ObčZ a další).

Třetím důvodem je skutečnost, že se věc stala bez porušení povinností nájemce neupotřebitelnou. I neupotřebitelnost fakticky znamená, že věc není způsobilá ke smluvenému nebo obvyklému užívání, neboť pouze z tohoto hlediska je možné neupotřebitelnost věci posuzovat. Není tedy podstatné, zda

¹⁹⁵ Eliáš, K. a kol. Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 2. svazek. § 488-880. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2008, s. 2023.

¹⁹⁶ Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 1770.

¹⁹⁷ Holub, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. svazek. 2. vydání. Praha: Linde, 2002, s. 1053.

věc je použitelná jiným způsobem či je úplně nepoužitelná, podstatné je, že z hlediska smluveného, resp. obvyklého, užívání, upotřebitelná není. Posledním důvodem je skutečnost, že nájemci je odňata taková část věci, že je tím zmařen účel smlouvy, což opět platí pouze pod podmínkou, že nájemce neporušil své povinnosti. Také tento důvod k odstoupení od nájemní smlouvy je nutné posuzovat ve vztahu ke smluvenému účelu užívání.

5.2.15.2. § 679 odst. 2 ObčZ – zdraví závadný stav pronajatých místností

Ve druhém odstavci ustanovení § 679 přiznává občanský zákoník nájemci právo na odstoupení od smlouvy v případě, kdy byly pronajaty místnosti k obývání nebo k tomu, aby se v nich zdržovali lidé, a tyto místnosti jsou zdraví závadné. Z hlediska odstoupení od smlouvy je toto ustanovení zajímavé hned ze dvou důvodů. Tím prvním je skutečnost, že nájemci občanský zákoník toto právo přiznává i tehdy, jestliže o zdravotní závadnosti místností při uzavření smlouvy věděl. Tato silnější ochrana nájemce je patrně důsledkem zvýšeného zájmu zákonodárce na ochraně lidského zdraví.

Druhým důvodem je potom fakt, že občanský zákoník výslovně stanoví, že práva odstoupit od smlouvy podle tohoto ustanovení se nelze předem vzdát. To by mohlo vyvolat zdání, že v ostatních případech odstoupení od smlouvy je tomu naopak. Jak již ale bylo uvedeno v kapitole 3.4 této práce, dle mého názoru nelze dopředu smluvně vyloučit ta ustanovení občanského zákoníku, která právo k odstoupení od smlouvy obsahují, aniž by smluvní strany zároveň sjednaly vlastní odlišnou úpravu.^{198,199} Pokud by totiž smluvní strany předmětné ustanovení zakotvující právo od smlouvy odstoupit pouze vyloučily, zároveň by se tohoto práva i dopředu vzdaly, čímž by došlo k porušení kogentního ustanovení § 574 odst. 2 ObčZ.²⁰⁰

¹⁹⁸ Obdobně viz *Eliáš, K. a kol.* Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 2. svazek. § 488-880. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2008, s. 2023.

¹⁹⁹ Obdobně viz *Holub, M. a kol.* Občanský zákoník. Komentář. 2. svazek. 2. vydání. Praha: Linde, 2002, s. 1053.

²⁰⁰ Shodně *Mikeš, J., Švestka, J.* Význam odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnictví třetí osoby. Právní rozhledy, 2007, č. 9, s. 319.

5.2.15.3. § 679 odst. 3 ObčZ – závadné užívání věci, prodlení s platbou nájemného

Ve třetím odstavci ustanovení § 679 ObčZ jsou na rozdíl od dvou prvních odstavců tohoto ustanovení řešeny situace, kdy dojde k porušení povinností na straně nájemce a právo na odstoupení od smlouvy je přiznáno pronajímateli. Občanský zákoník v tomto ustanovení v první řadě umožňuje pronajímateli odstoupit od smlouvy v tom případě, kdy nájemce užívá přes písemnou výstrahu pronajatou věc nebo trpí-li užívání věci takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo mu hrozí značná škoda. Ke vzniku práva pronajímatele odstoupit od nájemní smlouvy z tohoto důvodu je tedy třeba kumulativnímu naplnění následujících podmínek:

- a) nájemce užívá nebo trpí užívání věci takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo hrozí značná škoda a
- b) pronajímatel nájemce na tuto skutečnost v písemné výstraze upozornil.

V této souvislosti je vhodné poukázat na skutečnost, že v případě, kdy nájemce nebude trpět užívání věci třetími osobami (např. podnájemcem, nebo osobami, jež jsou spolu s ním oprávněni nájemní předmět užívat) takovým způsobem, při kterém pronajímateli vzniká škoda nebo hrozí značná škoda a bude se proti takovému užívání bránit, právo na odstoupení od smlouvy pronajímateli zřejmě nevznikne. Pokud by se předmětného jednání ovšem dopouštěl přímo nájemce, právo na odstoupení by pronajímateli vzniklo. Přestože následky mohou být pro pronajímatele v obou případech stejné, občanský zákoník mu v tomto případě nepřiznává stejné prostředky obrany²⁰¹, což nelze označit za příliš vhodné. Pokud se týče písemné výstrahy, ta by vzhledem ke své povaze měla obsahovat nejenom vymezení závadného užívání předmětu nájmu, ale zároveň i upozornění na možnost od smlouvy odstoupit. Lhůtu k jejímu zaslání občanský zákoník nestanoví.²⁰²

²⁰¹ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 1772.

²⁰² K otázce stanovení výše kvalifikované škody viz bod 5.2.14. této práce.

Druhý a třetí případ, kdy ustanovení § 679 odst. 3 ObčZ přiznává pronajímateli právo od smlouvy odstoupit, se týká pouze takového nájemního vztahu, jehož předmětem není nájem bytu nebo nebytového prostoru. V druhém případě jde o situaci, kdy nájemce, ač upomenut, nezaplatil splatné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného, a je-li tato doba kratší než tři měsíce, do tří měsíců. Forma upomínky není v tomto případě občanským zákoníkem stanovena, na rozdíl od výstrahy nemusí obsahovat ani upozornění na možné následky v podobě odstoupení od smlouvy. Ustanovení § 679 odst. 3 ObčZ lze v tomto případě značit za zvláštní úpravu k obecné úpravě prodlení v ustanovení § 517 ObčZ.

Třetí a zároveň poslední případ nastane tehdy, jestliže je třeba s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu pronajatou věc vyklidit. Příslušný orgán není blíže specifikován, v praxi půjde ovšem většinou o rozhodnutí příslušného stavebního úřadu. Rozhodnutí nemusí být ani vykonatelné, postačí, že nabylo právní moci.

5.2.16. § 684 ObčZ – práva třetí osoby

Povinností pronajímatele je předat nájemci pronajatou věc ve stavu způsobilém smluvenému užívání, nebo, nebyl-li způsob užívání smluven, užívání obvyklému, a v tomto stavu ji svým nákladem udržovat (§ 664 ObčZ). Na tuto povinnost pronajímatele navazuje občanský zákoník ve svém ustanovení § 684, ve kterém řeší situaci, kdy je předmět nájmu zatížen právními vadami, a to konkrétně uplatňovanými právy třetí osoby neslučitelnými s právy nájemce.

V ustanovení § 684 ObčZ je pronajímateli v takovém případě uložena povinnost učinit potřebná právní opatření k ochraně nájemce s tím, že jestliže tak pronajímatel v přiměřené lhůtě neučiní, nebo nejsou-li jeho opatření úspěšná, může nájemce odstoupit od smlouvy.

Práva neslučitelná s právy nájemce budou muset být především třetí osobou vždy uplatněna (nepostačí jejich samotná existence, nájemce musí být ve výkonu svého nájemního práva rušen).²⁰³ Zároveň budou muset být také individuálně zkoumána vzhledem ke smluvenému nebo obvyklému užívání předmětu nájmu a vůbec k samotné povaze předmětu nájmu, aby bylo možné určit, zdali skutečně splňují podmínku neslučitelnosti s právy nájemce, neboť tato podmínka nemusí být v řadě případů naplněna (např. pronájem jednoho pozemku dvěma osobám k činnostem, které si ovšem navzájem nikterak nepřekážejí).

Stejně tak bude muset být posuzována i přiměřenost lhůty k učinění potřebných ochranných opatření, resp. k zhodnocení jejich úspěšnosti. Pokud přijmeme výklad, že v případě učinění opatření v podobě podání žaloby by se její úspěšnost měla posuzovat až v okamžiku skončení řízení o ní (jiný postup lze ostatně v takovém případě připustit jen těžko), můžeme v některých komplikovanějších případech bohužel počítat i se lhůtou několikaletou.

5.2.17. § 759 odst. 2 ObčZ – porušení povinností ubytovaným

Právo ubytovatele odstoupit před uplynutím dohodnuté doby od ubytovací smlouvy vzniká podle tohoto ustanovení ve dvou případech. Za prvé jde o situace, kdy ubytovaný v ubytovacím zařízení i přes výstrahu hrubě porušuje dobré mravy, za druhé o situace, kdy ubytovaný v ubytovacím zařízení jinak hrubě porušuje své povinnosti ze smlouvy. V prvním případě je ke vzniku práva na odstoupení nutná výstraha ze strany ubytovatele, ve které by kromě vytknutí jednání ubytovaného v rozporu s dobrými mravy mělo být obsaženo také upozornění na následek tohoto jednání v podobě odstoupení od smlouvy. Forma této výstrahy není stanovena, v zájmu právní jistoty lze ovšem doporučit formu písemnou. Za hrubé porušování dobrých mravů lze v tomto

²⁰³ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 1782.

případě označit např. obtěžování ostatních ubytovaných, znečišťování společných prostor v ubytovacím zařízení apod.²⁰⁴

Druhý případ, který počítá s jiným hrubým porušováním povinností ubytovaného vyplývajících mu ze smlouvy je zvláštní tím, že občanský zákoník fakticky zakotvuje právo k odstoupení od smlouvy pro případy porušení blíže nespecifikovaných smluvních povinností. V rámci smluvní svobody si přitom strany mohou sjednat v ubytovací smlouvě celou řadu práv a povinností. Jako jakousi přirozenou korekci proto zřejmě občanský zákoník stanovil, že tyto povinnosti musí být porušovány hrubě. Jako příklad lze uvést přechovávání zvířat v ubytovacím zařízení, nocleh nenahlášených osob u ubytovaného apod. Předchozí výstraha se v tomto případě nevyžaduje.

5.3. Odstoupení od smlouvy bez ohledu na jednání druhé smluvní strany

Jak již bylo mimo jiné řečeno v kapitole 3.6. této práce, přestože mají důvody k odstoupení od smlouvy stanovené občanským zákoníkem většinou sankční povahu, obsahuje občanský zákoník určité výjimky, které přiznávají možnost k odstoupení i v případě zcela perfektního plnění druhé smluvní strany. Jako taková vlastně tato ustanovení představují zásah do jedné ze základních soukromoprávních zásad, kterou je zásada *pacta sunt servanda* a jejich existence by proto měla být vždy náležitě odůvodněna.

Nejčastější příčinou umožnění odstoupení od smlouvy jedné smluvní straně bez ohledu na jednání druhé smluvní strany je snaha o ochranu slabší strany ve smluvním vztahu, a proto je tato možnost hojně poskytována především v rámci úpravy smluv spotřebitelských.²⁰⁵ Občanský zákoník však právo na odstoupení od smlouvy jedné smluvní straně bez ohledu na jednání druhé smluvní strany přiznává také v jiných případech a jak bude níže vysvětleno,

²⁰⁴ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 2086.

²⁰⁵ K právní úpravě spotřebitelských smluv viz kapitola 5.1. této práce.

tato právní úprava ne vždy naplňuje požadavky racionálního zdůvodnění a přiměřenosti mezi použitými prostředky a legitimním cílem.

5.3.1. § 635 odst. 3 ObčZ – odstoupení objednatele při úpravě ceny

Ustanovení § 635 odst. 3 ObčZ přiznává objednateli právo na odstoupení od smlouvy o dílo v situaci, kdy byla cena díla podle rozpočtu určena zcela nebo alespoň částečně podle cenového předpisu a po uzavření smlouvy došlo ke změně takového cenového předpisu, ze které vyplynulo zvýšení ceny. Za předpis o cenách je třeba považovat především zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů (§ 877 odst. 2 ObčZ). Zhotovitel má podle ustanovení § 635 odst. 2 ObčZ povinnost bez prodlení objednatele upozornit, že k předmětné změně cenového předpisu a tím i ceny došlo s tím, že pokud tak zhotovitel neučiní a dílo provede, objednatel nebude povinen rozdíl v ceně zaplatit.²⁰⁶

Objednatel je oprávněn po oznámení nové ceny od smlouvy o dílo odstoupit, pokud tak však bez zbytečného odkladu neučiní, má se za to, že s novou cenou souhlasí a je povinen tuto novou cenu zhotoviteli zaplatit. To ovšem neplatí, jestliže ke zvýšení ceny došlo po překročení dohodnuté doby provedení díla, neboť v takovém případě je zhotovitel v prodlení a proto by nebylo spravedlivé umožnit mu jakýkoliv prospěch, který by vyplýval z toho, že dílo včas nedokončil.

Občanský zákoník zároveň ve svém ustanovení § 635 odst. 4 stanoví zvláštní způsob vypořádání smluvních stran v případě, že objednatel již měl z částečného plnění prospěch. Odstoupí-li objednatel v takové situaci od smlouvy, je povinen zhotoviteli zaplatit částku připadající na provedenou práci a vzniklé náklady podle původně dohodnuté ceny. Jako typický příklad lze uvést odstoupení od smlouvy v případě rozestavěné nemovitosti. V neposlední řadě je třeba upozornit, že občanský zákoník v ustanovení § 636 odst. 2

²⁰⁶ Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 1651.

výslovně zakotvuje, že odstoupením od smlouvy není dotčeno právo objednatele na náhradu škody. Jak již bylo opakovaně řečeno, tento závěr je nutné dovodit u každého odstoupení od smlouvy podle občanského zákoníku,²⁰⁷ nesystematičnost občanského zákoníku, jež sama o sobě navádí spíše k opačnému závěru, však není příliš šťastná.

5.3.2. § 642 odst. 1 ObčZ – odstoupení objednatele bez udání důvodu

Objednatel je podle ustanovení § 642 odst. 1 ObčZ oprávněn odstoupit od smlouvy o dílo kdykoliv během provádění díla, a to z jakéhokoliv důvodu nebo i bez uvedení důvodu. Toto právo má tedy i v případě, kdy zhotovitel plní řádně veškeré své povinnosti a nic nenasvědčuje tomu, že by je měl porušit. Vždy tak musí ovšem učinit do zhotovení díla, neboť v okamžiku, kdy je dílo zhotoveno (bez ohledu na to, zda je zhotoveno předčasně či naopak opožděně nebo zda už bylo či ještě nebylo předáno objednateli), právo na odstoupení od smlouvy podle tohoto ustanovení ztrácí.

Občanský zákoník obsahuje v ustanovení § 642 odst. 1 ObčZ zvláštní úpravu vypořádání smluvních stran při odstoupení podle tohoto ustanovení, a to především z důvodu ochrany zhotovitele, který nemá žádnou možnost účinnému odstoupení objednatele zabránit. Ani řádným plněním svých smluvních povinností v souladu se zásadou pacta sunt servanda není schopen účinnému odstoupení od smlouvy ze strany objednatele předejít. Proto se v tomto případě nepoužijí obecná ustanovení o bezdůvodném obohacení, která by se jinak jako obecná úprava aplikovala²⁰⁸ a občanský zákoník kompenzuje zvýšenou ochranu objednatele zajištěním příslušného plnění ve prospěch zhotovitele.

Jestliže totiž objednatel odstoupí od smlouvy podle ustanovení § 642 odst. 1 ObčZ, je povinen zaplatit zhotoviteli částku, která připadá na

²⁰⁷ Viz kapitola 3.13. této práce.

²⁰⁸ K obecnému vypořádání smluvních stran po odstoupení od smlouvy viz kapitola 3.13. této práce.

práce již vykonané, pokud zhotovitel nemůže jejich výsledek použít jinak a dále musí zhotoviteli nahradit jím účelně vynaložené náklady. Při určení výše nároku na již vykonané práce bude třeba přihlídnout ke stavu rozpracovanosti díla, k celkové ceně, hodnotě zpracovaného materiálu, k náročnosti dosud provedené práce apod.²⁰⁹ Posouzení podmínky, zda nemůže být rozpracované dílo použito jinak (tedy např. doděláno pro jiného objednatele či použito jinak pro zhotovitele) je dle mého názoru nutné vykládat spíše restriktivně a k tíži objednatele, a to obzvláště za situace, kdy zhotovitel do odstoupení od smlouvy plnil řádně své povinnosti. Kromě výše uvedeného nároku připadá zhotoviteli také nárok na náhradu účelně vynaložených nákladů, které mu v souvislosti s odstoupením od smlouvy vznikly a které nejsou zahrnuty do částky za rozpracované dílo (např. poštovné, přepravné atd.).

Dále je vhodné poznamenat, že pokud dojde objednatelem k odstoupení od smlouvy např. z důvodu vad díla či prodlení s jeho zhotovením, nebude se aplikovat ustanovení § 642 odst. 1 ObčZ, ale příslušná ustanovení upravující odpovědnost zhotovitele za vady díla či za prodlení. V těchto situacích potom pochopitelně objednateli žádná zvláštní povinnost k vypořádání nevzniká.

Dle mého názoru je nakonec třeba konstatovat, že právní úprava odstoupení od smlouvy podle ustanovení § 642 odst. 1 ObčZ zcela zbytečně zasahuje do zásady *pacta sunt servanda* tam, kde k tomu není žádný racionální důvod. Ochrana objednatele je v tomto případě zcela nepřiměřená a v rámci narovnání postavení obou smluvních stran lze proto pouze přivítat skutečnost, že návrh nového občanského zákoníku již podobné ustanovení neobsahuje.

5.3.3. § 735 ObčZ – odstoupení objednatele bez udání důvodu

Ustanovení § 735 ObčZ umožňuje objednateli odstoupit od smlouvy o obstarání věci za obdobných podmínek jako v předchozím případě u smlouvy

²⁰⁹ Eliáš, K. a kol. Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 2. svazek. § 488-880. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2008, s. 1925.

o dílo. Objednateli toto právo náleží kdykoliv do obstarání věci, a to opět z jakéhokoliv důvodu nebo i bez udání důvodu. Oproti ustanovení § 642 odst. 1 ObčZ je zde stanovena pouze odlišný způsob vypořádání smluvních stran po takovém odstoupení. Obstaravateli sice náleží opět náhrada účelně vynaložených nákladů, občanský zákoník mu k tomu ovšem dále přiznává nárok na náhradu jiné újmy, která mu vznikla a které nemohl zabránit. V ostatním je možné odkázat na výklad uvedený výše v bodu 5.3.2. této práce.

5.3.4. § 759 odst. 1 ObčZ – odstoupení ubytovaného před uplynutím dohodnuté doby

Ubytováný je oprávněn odstoupit od smlouvy o ubytování před uplynutím dohodnuté doby z jakéhokoliv důvodu nebo i bez uvedení důvodu. Toto právo mu náleží kdykoliv během průběhu ubytování, ale i před jeho počátkem,²¹⁰ a zaniká uplynutím doby, na kterou bylo ubytování smluvními stranami sjednáno. Občanský zákoník v ustanovení § 759 odst. 1 nepřiznává ubytovateli náhradu účelně vynaložených nákladů vzniklých v souvislosti s odstoupením, jako tomu bylo v předchozích případech, nárok na náhradu újmy vzniklé předčasným zrušením ubytování je však ubytovaný povinen nahradit, a to vždy, pokud ubytovatel nemohl újmě zabránit. Jako příklad lze uvést situaci, kdy mohl uvolněnou ubytovací kapacitu okamžitě poskytnout třetím osobám, aniž by mu tím vznikly nějaké komplikace.

Přestože dikce ustanovení § 759 odst. 1 ObčZ svádí spíše k opaku, přikláním se k takovému výkladu tohoto ustanovení, které bude spíše akcentovat oprávněné zájmy ubytovatele než odstupujícího ubytovaného. Je tomu tak proto, že ubytovatel nemůže ani při bezvadném plnění nikterak předejít odstoupení ze strany ubytovaného a negativní důsledky odstoupení vůči jeho osobě by měly být v rámci rovnosti smluvních stran spíše minimalizovány. Ke zvýšené ochraně ubytovaného na úkor ubytovatele

²¹⁰ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 2086.

a zásahu do zásady pacta sunt servanda v tomto případě totiž dle mého názoru není žádný racionální důvod. Návrh nového občanského zákoníku nicméně dosavadní právní úpravu ubytovací smlouvy včetně možnosti odstoupení ubytovaného před uplynutím dohodnuté doby přejímá (§ 2122 a násl. návrhu).

5.3.5. § 852g odst. 1 ObčZ – odstoupení od cestovní smlouvy

Právní úprava cestovní smlouvy byla do občanského zákoníku vložena zákonem č. 159/1999 Sb., o některých podmínkách podnikání v oblasti cestovního ruchu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů, jenž nabyl účinnosti dne 1. 10. 2000.²¹¹ Ve vztahu k odstoupení od smlouvy se tato úprava vyznačuje především tím, že v řadě případů zakotvuje zvláštní způsob vypořádání smluvních stran oproti obecnému postupu podle příslušných ustanovení občanského zákoníku o bezdůvodném obohacení.²¹²

Ustanovení § 852g odst. 1 ObčZ přiznává právo k odstoupení od smlouvy hned ve třech případech, a sice:

- a) zákazníkovi, a to z jakéhokoliv důvodu kdykoliv před zahájením zájezdu;
- b) cestovní kanceláři, a to z důvodu zrušení zájezdu kdykoliv před jeho zahájením;
- c) cestovní kanceláři, a to z důvodu porušení povinností zákazníkem kdykoliv před zahájením zájezdu.

Z výše uvedeného výčtu vyplývá, že zatímco první dva případy spadají svým zařazením do kapitoly upravující odstoupení od smlouvy bez ohledu na jednání druhé strany, třetí případ je typickým odstoupením od smlouvy v případě porušení povinností druhou smluvní stranou. Z důvodů větší

²¹¹ Tento zákon je prováděcím předpisem Směrnice Rady 90/314/EHS ze dne 13. června 1990, o souborných službách pro cesty, pobyty a zájezdy.

²¹² K obecné úpravě vypořádání smluvních stran po odstoupení od smlouvy viz kapitola 3.13. této práce.

přehlednosti a ucelenosti této práce jsem se nicméně rozhodl pojednat o všech třech případech společně v tomto bodu.

Zákazník tedy může od cestovní smlouvy odstoupit kdykoliv do okamžiku zahájení zájezdu, a to z jakéhokoliv důvodu, nebo i bez jeho uvedení. Cestovní kancelář může do zahájení zájezdu odstoupit buď v případě jeho zrušení nebo z důvodu porušení povinností zákazníkem (nejčastěji z důvodu nezaplacení smluvené, případně jednostranně zvýšené, ceny zájezdu). Ve všech třech výše popsanych případech je nutné při odstoupení od smlouvy dodržet písemnou formu (§ 40 odst. 2 ObčZ ve spojení s § 852b ObčZ). Klíčovým okamžikem, ke kterému právo obou smluvních stran na odstoupení od cestovní smlouvy podle tohoto ustanovení zaniká, je zahájení zájezdu. K tomu je třeba poznamenat, že i když zájezd probíhá od počátku vadně, nelze od cestovní smlouvy odstoupit podle ustanovení § 852g odst. 1 ObčZ, nýbrž je nutné uplatnit příslušná práva vyplývající z odpovědnosti za vady. I vadné plnění je totiž plněním a podmínka nezahájení zájezdu podle citovaného ustanovení není v těchto případech naplněna.

Jak již bylo řečeno výše, občanský zákoník obsahuje u cestovní smlouvy v řadě případů zvláštní úpravu vypořádání smluvních stran po odstoupení od cestovní smlouvy. V případě, že od cestovní smlouvy odstoupí zákazník a důvodem není porušení povinnosti cestovní kanceláře stanovené cestovní smlouvou nebo občanským zákoníkem, nebo od cestovní smlouvy odstoupí cestovní kancelář z důvodu porušení povinnosti zákazníkem, je zákazník povinen zaplatit cestovní kanceláři odstupné ve výši stanovené podle ustanovení § 852b odst. 2 písm. b) ObčZ a cestovní kancelář je povinna vrátit zákazníkovi vše, co od něho obdržela na úhradu ceny zájezdu podle zrušené cestovní smlouvy (§ 852h odst. 1 ObčZ). Výše odstupného je podle výše zmíněného ustanovení § 852b odst. 2 písm. b) ObčZ podstatnou náležitostí cestovní smlouvy, přičemž je důležité poznamenat, že pojem odstupné podle tohoto ustanovení nelze zaměňovat s odstupným ve smyslu ustanovení § 497 ObčZ.

Je-li naopak důvodem odstoupení zákazníka od cestovní smlouvy porušení povinnosti cestovní kanceláře stanovené cestovní smlouvou nebo občanským zákonem, je cestovní kancelář povinna bez zbytečného odkladu vrátit zákazníkovi vše, co od něho obdržela na úhradu ceny zájezdu podle zrušené cestovní smlouvy, aniž by byl zákazník povinen platit cestovní kanceláři odstupné s tím, že právo zákazníka na náhradu škody tím není dotčeno (§ 852h odst. 2 ObčZ).

Jestliže od cestovní smlouvy odstoupil zákazník podle ustanovení § 852e odst. 2 ObčZ nebo odstoupila-li cestovní kancelář od cestovní smlouvy z důvodu zrušení zájezdu před jeho zahájením, má zákazník právo požadovat, aby mu cestovní kancelář na základě nové cestovní smlouvy poskytla jiný zájezd nejméně v kvalitě odpovídající původní cestovní smlouvě, může-li cestovní kancelář takový zájezd nabídnout (§ 852g odst. 2 ObčZ). Možnosti cestovní kanceláře nabídnout takový zájezd je pochopitelně nutné posuzovat vždy objektivně a individuálně vzhledem ke konkrétním okolnostem každého případu. V případě, že zákazník přistoupí na takto nabídnuté náhradní plnění, dojde k uzavření nové cestovní smlouvy. Pokud náhradní plnění nebude dosahovat ceny zájezdu, který měl být zákazníkovi poskytnut na základě původní cestovní smlouvy, je cestovní kancelář povinna tento rozdíl bez zbytečného odkladu zákazníkovi vrátit (§ 852g odst. 3 ObčZ). V případě, že zákazník nevyužije svého práva na náhradní zájezd podle ustanovení § 852g odst. 2 ObčZ, vypořádají se smluvní strany podle obecných zásad o bezdůvodném obohacení.²¹³

Konečně je-li důvodem odstoupení zákazníka od cestovní smlouvy porušení povinnosti cestovní kanceláře stanovené cestovní smlouvou nebo občanským zákoníkem nebo nedojde-li k uzavření nové cestovní smlouvy podle ustanovení § 852g odst. 2 ObčZ, je cestovní kancelář povinna bez zbytečného odkladu vrátit zákazníkovi vše, co od něho obdržela na úhradu ceny zájezdu podle zrušené cestovní smlouvy, aniž by byl zákazník povinen

²¹³ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 2218.

platit cestovní kanceláři odstupné (§ 852h odst. 2 ObčZ). Právo zákazníka na náhradu škody tím není dotčeno.

Jak je z výše uvedeného patrné, právní úprava vypořádání smluvních stran po odstoupení od cestovní smlouvy je poměrně komplikovaná a odráží značně kogentní povahu úpravy cestovní smlouvy v občanském zákoníku. Jakkoli je však společenský zájem na komplexní právní úpravě cestovní smlouvy s důrazem na ochranu zákazníka jako slabší strany ve smluvním vztahu silný, nelze opomenout, že tato zvláštní úprava ve svém důsledku vede k tříštění postupu v případě vypořádání smluvních stran po odstoupení od smlouvy, jež se obecně řídí právní úpravou bezdůvodného obohacení.²¹⁴

De lege ferenda je vhodné akcentovat co největší snahu o jednotnou úpravu vypořádání smluvních stran po odstoupení od smlouvy s tím, že u jednotlivých smluvních typů (jedním z nich by bezesporu byla i cestovní smlouva) by mohly být stanoveny drobné odchylky. Návrh nového občanského zákoníku však tuto potřebu příliš nevyslyšel, neboť v případě cestovní smlouvy prakticky přebírá stávající právní úpravu včetně ustanovení o zvláštním způsobu vypořádání smluvních stran v případě odstoupení od smlouvy (§§ 2341 a násl. návrhu).

5.4. Odstoupení od smlouvy v ostatních případech

5.4.1. § 49 ObčZ – uzavření smlouvy v tísní za nápadně nevýhodných podmínek

Z hlediska systematického výkladu je nutné označit ustanovení § 49 občanského zákoníku za ustanovení obecné, neboť je součástí části první občanského zákoníku. Z teoretického hlediska by se odstoupení podle tohoto ustanovení dalo charakterizovat jako odstoupení od smlouvy v případě, kdy nebyly naplněny náležitosti právního úkonu, neboť tíseň podle ustanovení

²¹⁴ K obecnému vypořádání smluvních stran po odstoupení od smlouvy viz kapitola 3.13. této práce.

§ 49 ObčZ vylučuje svobodu vůle ve smyslu ustanovení § 37 ObčZ.^{215,216} Dle mého názoru je proto zvolení následku takové vady vůle v podobě odstoupení od smlouvy podle ustanovení § 49 ObčZ poněkud diskutabilní.

Z hlediska souladu dlouhodobého názoru teorie a praxe by bylo de lege ferenda vhodnější postihnout úkony učiněné v tísní za nápadně nevýhodných podmínek spíše jejich relativní neplatností než poskytnutím možnosti od smlouvy odstoupit. Podle platné právní úpravy nelze dokonce v některých případech vyloučit ani absolutní neplatnost smlouvy podle ustanovení § 39 ObčZ pro rozpor s dobrými mravy, typicky pokud jedna smluvní strana navodila u druhé smluvní strany tíseň a tuto tíseň pak zneužila k plnění za nápadně nevýhodných podmínek pro druhou stranu.

Návrh nového občanského zákoníku reflektuje nedostatky současné právní úpravy a ve svém ustanovení § 1620 sankcionuje smlouvu, při jejímž uzavírání někdo zneužije tíseň, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti druhé strany a dá sobě nebo jinému slíbit či poskytnout plnění, jehož majetková hodnota je k vzájemnému plnění v hrubém nepoměru, její neplatností. V souladu s ustanoveními §§ 516 až 518 návrhu nového občanského zákoníku se bude většinou jednat o neplatnost relativní, lze si však představit i případy neplatnosti absolutní.

Odstoupit od smlouvy podle ustanovení § 49 občanského zákoníku může účastník smlouvy tehdy, jestliže smlouvu uzavřel v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Občanský zákoník v tomto ustanovení tedy zakotvuje jakousi obecnou vyrovnávací klauzuli, která má za cíl korigovat zásadní nespravedlnost ve smluvních vztazích, jež jsou jinak ovládány zásadou *pacta sunt servanda*. Pojmy tíseň či nápadně nevýhodné podmínky nejsou občanským zákoníkem definovány, při jejich vymezení proto poslouží právní

²¹⁵ Holub, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 1. svazek. 2. vydání. Praha: Linde, 2002, s. 195.

²¹⁶ Eliáš, K. a kol. Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek. § 1-487. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2008, s. 297.

teorie a především dnes již poměrně bohatá soudní praxe.²¹⁷ Tísni se obecně rozumí objektivní hospodářský nebo sociální, někdy i psychický stav, jenž takovým způsobem a s takovou závažností doléhá na osobu uzavírající smlouvu, že ji omezuje ve svobodě rozhodování natolik, že učiní právní úkon, jenž by jinak neučinila. Nápadně nevýhodné podmínky se budou muset vždy posuzovat individuálně vzhledem ke konkrétní smlouvě a vzhledem k obvyklým podmínkám z takové smlouvy běžně vyplývajícím. Pro vznik práva na odstoupení od smlouvy podle ustanovení § 49 ObčZ musí být každopádně naplněny oba tyto předpoklady současně.

Nakonec je vhodné upozornit ještě na fakt, že pro oblast obchodních závazkových vztahů ustanovení § 49 občanského zákoníku neplatí (§ 267 odst. 2 obchodního zákoníku). To souvisí s povahou obchodního práva, které je koncipováno jako právo obchodníků - profesionálů, a s obavou o paralyzování obchodního styku v souvislosti s nadměrným zneužíváním takového důvodu k odstoupení od smlouvy a následnou právní nejistotou v obchodních závazkových vztazích. Z těchto důvodů přejímá současnou úpravu obchodního zákoníku i návrh nového občanského zákoníku (§ 1621 návrhu). Ustanovení § 49 občanského zákoníku dále není aplikovatelné ani u smluv aleatorních (např. u smluv z her a sázek podle ustanovení § 845 ObčZ).

5.4.2. § 561 odst. 2 ObčZ – zmaření volby nahodilým zánikem věci u alternativního závazku

Ustanovení § 561 ObčZ ve svém prvním odstavci stanoví, že lze-li závazek splnit více způsoby, má právo volby dlužník, nebylo-li dohodnuto jinak. Od provedené volby však nelze odstoupit. Toto ustanovení tedy upravuje tzv.

²¹⁷ Např. rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 3 Cdo 47/92 ze dne 5. 3. 1993, rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 3 Cdo 6/92 ze dne 18. 3. 1994, rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 3 Cdo 355/93 ze dne 28. 11. 1994, náleží Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 28/96 ze dne 16. 5. 1996, náleží Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 287/96 ze dne 29. 10. 1997, rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdon 41/96 ze dne 21. 10. 1998 a další.

„alternativní závazky“²¹⁸ s tím, že ve svém druhém odstavci přiznává účastníku, který měl právo volby, odstoupit od smlouvy v případě, že tato volba byla zmařena nahodilým zánikem některé věci. Nahodilý zánik věci znamená, že věc zanikla bez přičinění jedné ze smluvních stran. V případě, kdy by způsobila zánik věci, a tím i nemožnost jednoho z volitelných plnění, jedna ze smluvních stran, aplikovalo by se ustanovení § 576 ObčZ.²¹⁹

5.4.3. § 575 odst. 3 ObčZ – částečná nemožnost plnění

V případě, že se plnění stane po uzavření smlouvy nemožným, stanoví občanský zákoník obecné pravidlo, že povinnost dlužníka plnit zanikne (§ 575 odst. 1 ObčZ). Týká-li se ovšem taková nemožnost plnění jen jeho části, zanikne povinnost dlužníka plnit jen pokud jde o tuto část a věřitel má ohledně zbývajících plnění právo od smlouvy odstoupit (§ 575 odst. 3 ObčZ). Právo na odstoupení od smlouvy podle ustanovení § 575 odst. 3 ObčZ se tedy týká pouze závazků s dělitelným plněním, přičemž občanský zákoník ho přiznává pouze věřiteli, a to splnění následujících podmínek:

- a) část plnění se stala nemožným (v době uzavření smlouvy bylo ovšem toto plnění ještě možné, nejedná se o nemožnost plnění od počátku) a
- b) z povahy smlouvy nebo z účelu plnění, jež byl dlužníkovi znám v době uzavření smlouvy, nevyplývá, že plnění zbytku závazku nemá pro věřitele žádný hospodářský význam.

V případě nenaplnění podmínky ad b), tedy v tom případě, kdy z povahy smlouvy nebo z účelu plnění, jež byl dlužníkovi znám v době uzavření smlouvy, vyplývá, že plnění zbytku závazku nemá pro věřitele žádný hospodářský význam, zaniká závazek rovnou v celém jeho rozsahu. Tomu může věřitel předejít pouze tím, že bez zbytečného odkladu poté, kdy se o nemožnosti části plnění dozvěděl, sdělí dlužníkovi, že na zbytku plnění trvá. Jak je patrné, ani v jedné z výše uvedených situací občanský zákoník právo na odstoupení věřiteli přiznat nemůže, neboť závazek buď zanikne přímo celý a v případě, že

²¹⁸ K pojmům „alternativní závazek“ a „alternativa facultas“ viz bod 5.2.3. této práce.

²¹⁹ Viz bod 5.2.3. této práce.

tomu tak není, věřitel musí na zbytku plnění trvat a v tom případě není dán žádný důvod k tomu, aby měl ze zákona právo od smlouvy odstoupit. Věřiteli musí v každém případě dlužníkovi svůj zájem o zbytek plnění sdělit bez zbytečného odkladu poté, kdy se o nemožnosti části plnění dozvěděl. I když není podstatné, jakým způsobem se o nemožnosti plnění věřitel dozví, dlužník má vůči němu oznamovací povinnost podle ustanovení § 577 ObčZ.

5.4.4. § 636 odst. 2 ObčZ – odstoupení objednatele při novém určení ceny

Jestliže nelze cenu díla při uzavření smlouvy sjednat pevnou částkou, musí se podle ustanovení § 636 odst. 1 ObčZ určit alespoň odhadem. Stanovení ceny odhadem samo o sobě implikuje možnost jejího překročení, přičemž občanský zákoník rozlišuje mezi podstatným a nepodstatným překročením této ceny. Zatímco nepodstatné překročení ceny je zahrnuto ve smluvním ujednání, a proto se souhlas objednatele v takovém případě nevyžaduje, při zjištění podstatného překročení ceny je zhotovitel povinen na tuto skutečnost objednatele bez prodlení písemně upozornit a oznámit mu nově určenou cenu. Pokud tak neučiní, ztrácí právo na zaplacení rozdílu v ceně. Za podstatné překročení ceny určené odhadem lze přitom podle soudní praxe zpravidla považovat překročení ceny určené odhadem alespoň o 10-20 %.²²⁰

Po oznámení nové ceny může objednatel od smlouvy odstoupit, přičemž toto právo musí vykonat bez zbytečného odkladu, jinak právo zanikne a objednatel bude povinen zaplatit za poskytnutou službu nově určenou vyšší cenu (§ 636 odst. 2, 3 ObčZ). Jestliže ovšem objednatel od smlouvy odstoupí a měl již z částečného plnění smlouvy majetkový prospěch, je povinen zaplatit zhotoviteli částku připadající na provedenou práci a vzniklé náklady podle původně určené ceny. Občanský zákoník tedy v tomto případě stejně jako v ustanovení § 635 odst. 4 zakotvuje zvláštní právní úpravu vypořádání smluvních stran.

²²⁰ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 5 Cz 12/68 ze dne 31. 1. 1969.

5.4.5. § 716 odst. 2 ObčZ – dodatečně vzniklé závažné okolnosti některého z účastníků dohody o výměně bytu

Ustanovení §§ 715 a 716 občanského zákoníku, upravující práva nájemců při vzájemné výměně bytů, jsou typickým příkladem nepřiměřené snahy občanského zákoníku o zvýšenou ochranu nájemce jako slabší strany v nájemním vztahu. Tato absolutizovaná snaha o ochranu nájemce představuje v řadě případů, a to především ve vztahu k nájmu bytu, citelné zásahy do vlastnických práv pronajímatele a je dle mého názoru na samé hranici ústavnosti vzhledem k čl. 11 Listiny základních práv a svobod chránícímu právo vlastnit majetek. De lege ferenda je zcela nepochybně nutné celou právní úpravu nájmu bytu rekodifikovat a v rámci této rekodifikace vyrovnat postavení nájemce a pronajímatele do přijatelné roviny ve vztahu zásadě rovnosti smluvních stran. Více či méně úspěšně se o to snaží jak návrh nového občanského zákoníku, tak připravované novely stávající úpravy nájmu bytu, které se zvláštěni úpravou výměny bytů již vůbec nepočítají.²²¹

Pokud se týče odstoupení od smlouvy ve vztahu k právní úpravě výměny bytu, občanský zákoník v ustanovení § 716 odst. 2 stanoví, že nastanou-li dodatečně u některého z účastníků dohody o výměně bytu takové závažné okolnosti, že na něm není možno splnění dohody spravedlivě požadovat, může od dohody odstoupit s tím, že tak musí učinit bez zbytečného odkladu. Povinnost k náhradě škody tím není dotčena.

Vymezení takových „závažných důvodů“, za kterých není možno splnění dohody spravedlivě požadovat, je věcí teorie a praxe, neboť občanský zákoník bližší vymezení tohoto pojmu neobsahuje. Obecně se za závažné důvody ve smyslu ustanovení § 716 odst. 2 považují např. úmrtí člena domácnosti, závažné změny zdravotního stavu účastníka apod.²²² Účastník je povinen

²²¹ V době zpracování této práce je Ministerstvem pro místní rozvoj připravována novela občanského zákoníku týkající se nájmu bytu, která již prošla meziresortním připomínkovým řízením a je ve stádiu posuzování odbornými komisemi Legislativní rady vlády.

²²² Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 2002.

odstoupit od dohody bez zbytečného odkladu poté, co se o těchto závažných důvodech dozví, jinak jeho právo na odstoupení zaniká.

Odstoupení od smlouvy je v tomto případě nutné učinit písemně, neboť občanský zákoník vyžaduje pro dohodu o výměně bytu písemnou formu (§ 715 ObčZ ve spojení s § 40 odst. 2 ObčZ) a dále je třeba, aby z něho byly dostatečně patrné závažné důvody, které účastníka k odstoupení vedly. Právo na odstoupení od dohody o výměně bytu je dále pojmově omezeno tím, že dosud nedošlo k realizaci takovéto dohody, neboť byla-li dohoda o výměně bytu již realizována, ztrácí toto právo své opodstatnění.²²³

5.4.6. § 852e odst. 2 ObčZ – změna cestovní smlouvy

Kromě ustanovení § 852g odst. 1 přiznává občanský zákoník právo odstoupit od cestovní smlouvy ještě v jednom případě, a to tehdy, jestliže cestovní kancelář navrhne změnu cestovní smlouvy podle ustanovení § 852e odst. 1 ObčZ. Toto ustanovení umožňuje cestovní kanceláři, aby v případě, že je z objektivních důvodů před zahájením zájezdu nucena změnit podmínky smlouvy, navrhla takovou změnu zákazníkovi. Ten má potom podle ustanovení § 852e odst. 2 možnost s navrhovanou změnou buď souhlasit, nebo od cestovní smlouvy odstoupit.

Občanský zákoník nicméně dále v ustanovení § 852e odst. 2 stanoví, že pokud zákazník ve lhůtě určené cestovní kanceláří, která nesmí být kratší než 5 dnů od doručení návrhu na změnu cestovní smlouvy zákazníkovi, od smlouvy neodstoupí, má se za to, že s její změnou souhlasí. Zakotvuje tedy nevyvratitelnou právní domněnku souhlasu se změnou cestovní smlouvy s tím, že důkazní břemeno o prokázání doručení návrhu na změnu cestovní smlouvy ponese v tomto případě cestovní kancelář a o včasnosti odmítnutí návrhu naopak zákazník.

²²³ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 625/2005 ze dne 26. 10. 2005.

V případě odstoupení od smlouvy je kromě obecné úpravy vypořádání smluvních stran podle zásad o bezdůvodném obohacení zákazníkovi poskytnuto právo požadovat, aby mu cestovní kancelář na základě nové cestovní smlouvy poskytla jiný zájezd nejméně v kvalitě odpovídající původní cestovní smlouvě, může-li cestovní kancelář takový zájezd nabídnout (§ 852g odst. 2).²²⁴

²²⁴ K této zvláštní právní úpravě vypořádání smluvních stran po odstoupení od smlouvy viz bod 5.3.4. této práce.

6. ÚVAHA DE LEGE FERENDA

Jak již vyplývá z předchozích kapitol této práce, současná úprava odstoupení od smlouvy není v občanském zákoníku řešena dostatečně komplexně a dává tak možnost ke vzniku řadě výkladových problémů. V rámci plánované rekodifikace soukromého práva a návratu ke koncepci občanského zákoníku jako jediného základního kodexu pro celou oblast soukromoprávních vztahů by bylo dle mého názoru žádoucí odstranit duplicitu právní úpravy a nadále ponechat jedinou komplexní úpravu odstoupení od smlouvy kodifikovanou v občanském zákoníku.

Návrh nového občanského zákoníku tak také činí, když ve svých ustanoveních § 1804 - § 1808 upravuje jednotné odstoupení od smlouvy pro celou oblast soukromého práva. Úprava institutu odstoupení je oproti dnešnímu poněkud nesystematickému zařazení do obecné části občanského zákoníku logicky přesunuta do části čtvrté upravující relativní majetková práva, konkrétně do dílu sedmého upravujícího zánik závazků. Přestože se návrh do značné míry inspiruje v úpravě platného obchodního zákoníku (dle autorů z něj dokonce přímo vychází²²⁵), setrvává na základní koncepci zrušení smlouvy s účinky od počátku, tedy na pojetí zakotveném v platném zákoníku občanském (§ 1807 odst. 1). Výjimkou jsou pouze případy odstoupení od těch smluv, která dlužníka zavazují k nepřetržité či opakované činnosti nebo k postupnému dílčímu plnění (§ 1807 odst. 3).

Významným rozdílem oproti současné úpravě v občanském zákoníku je rozlišování mezi podstatným a nepodstatným porušením smlouvy, které návrh nového občanského zákoníku přebírá z platného obchodního zákoníku. Stejně tak je v souladu se současným obchodním zákoníkem nově samostatně upraven institut odstoupení jako způsob zrušení závazku obdobný odstoupení od smlouvy (§ 1794).

²²⁵ Viz důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, s. 402.

Jako základní pravidlo je v návrhu nového občanského zákoníku stanoveno, že od smlouvy je možné odstoupit, ujednají-li si to strany, anebo stanoví-li tak zákon (§ 1804). Odpadají tak nejasnosti ve výkladu ustanovení § 48 odst. 1 ObčZ a § 344 ObchZ, která se poněkud nesmyslně snaží omezit okruh přípustných zákonných důvodů k odstoupení pouze na tyto dva kodexy.²²⁶ Velmi vítaným je i ustanovení § 1808 odst. 2, které výslovně stanoví, že odstoupení od smlouvy se nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospělo, a práva na náhradu škody, stejně jako ujednání stran o způsobu řešení sporů ze smlouvy a zajištění dluhu, jestliže byl dluh zajištěn. I zde je v současné právní úpravě občanského zákoníku značná mezera, kterou musela poměrně složitě překlenout judikatura, a proto lze citované ustanovení označit za velmi důležité. Jako pozitivní je třeba hodnotit také nahrazení možnosti odstoupit od smlouvy uzavřené v tísní relativní neplatností této smlouvy (§ 1620).

Pokud se týče ochrany práv třetích osob nabytých v dobré víře²²⁷, za zcela zásadní je nutné označit ustanovení § 1808 návrhu. Předmětné ustanovení zní:

„Odstoupením od smlouvy zanikají v rozsahu jeho účinků práva a povinnosti stran. Tím nejsou dotčena práva třetích osob nabytá v dobré víře.“

Jak již bylo řečeno v bodě 4.5.5. této práce, návrh nového občanského zákoníku tímto ustanovením v první řadě řeší dlouholeté spory ohledně účinků odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitosti, a to výslovným zakotvením ochrany práv třetích osob nabytých v dobré víře. V rámci posuzování dobré víry bude zřejmě nutné vyjít z ustanovení §§ 1012 a 1013 návrhu, jež upravují nabytí vlastnictví od neoprávněného, neboť ustanovení § 1808 návrhu, ani žádné jiné ustanovení upravující odstoupení od smlouvy, otázku posuzování dobré víry výslovně neřeší. Pokud bychom vyšli z výše naznačeného předpokladu, nadále by se nerozlišovalo mezi převodem věci movité a nemovité, ale mezi převodem věci zapsané ve veřejném seznamu

²²⁶ Viz kapitola 3.2. této práce.

²²⁷ K úvaze de lege ferenda ohledně odstoupení od smlouvy a ochrany práv třetích osob nabytých v dobré víře blíže viz bod 4.5.5 této práce.

a věci nezapsané ve veřejném seznamu. Z mého pohledu je možné takovou úpravu označit za zcela správnou, neboť, jak již ostatně naznačil i Ústavní soud²²⁸, při odstoupení od smlouvy obecně není důvod k rozlišování postupu u věcí movitých a nemovitých, obzvláště pokud jsou zapsány ve veřejném seznamu. Je to totiž právě veřejný seznam, jenž vystupuje při následném posuzování dobré víry do popředí a může při něm hrát i rozhodující roli. Bylo by však chybné omezovat prvek veřejného seznamu pouze na věci nemovité, neboť kromě katastru nemovitostí existuje řada dalších významných veřejných evidencí, jež plní obdobnou funkci. Otázkou zůstává, zdali by návrh nového občanského zákoníku ve svém ustanovení § 1808 neměl výslovně odkázat na použití ustanovení §§ 1012 a 1013, nebo přinejmenším ustanovení § 894, které bude při posuzování dobré víry zjevně nutné aplikovat.

Poněkud problematickým se naopak jeví odstranění ustanovení výslovně zakotvujícího způsob vypořádání mezi smluvními stranami v případě odstoupení od smlouvy. Zatímco v konsolidované verzi z prosince 2007 byla úprava vypořádání jak pro případy plnění jen jedné smluvní strany, tak i pro případy plnění obou smluvních stran obsažena v ustanovení § 1729, poslední verze návrhu před jeho zasláním do připomínkového řízení již žádné zvláštní ustanovení o vypořádání stran při odstoupení neobsahovala. To se bohužel doposud nezměnilo a tuto skutečnost tak lze označit za významný nedostatek navrhované právní úpravy.

Praktický dopad návrhu nové úpravy odstoupení od smlouvy bude možné lépe posoudit až podle jejího konečného znění v závěrečné verzi nového občanského zákoníku, přičemž tuto úpravu bude nutné zkoumat v širších souvislostech vyplývajících z ostatních částí nového občanského zákoníku. Obecně lze však konstatovat, že největší nedostatky současné právní úpravy návrh nového občanského zákoníku řeší poměrně uspokojivým způsobem. Především vzhledem k dnešní značně neuspokojivé situaci v oblasti ochrany práv třetích osob nabytých v dobré víře tak lze novou úpravu označit za krok správným směrem.

²²⁸ Viz náleží Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 78/06 ze dne 16. 10. 2007.

7. ZÁVĚR

Odstoupení od smlouvy je právním institutem, bez něhož si lze dnešní aktivní život, jenž s sebou přináší denně mnoho nejrůznějších situací, s kterými je spojeno uzavření smlouvy, představit bezesporu jen stěží. Přestože by v ideálním světě mělo odstoupení od smlouvy představovat spíše výjimečný způsob zániku závazkového právního vztahu, tedy jakési ultima ratio, v reálném světě jde naopak o institut velmi často využívaný.

S tím úzce souvisí i potřeba kvalitní moderní právní úpravy odstoupení od smlouvy, která právo na odstoupení přiznává v situaci, kdy je to skutečně vhodné a potřebné, která tímto právem neplýtvá, ale na druhou stranu ani zbytečně nešetří, a která jasně a srozumitelně upravuje účinky a následky tohoto právního úkonu. Pouze taková právní úprava je totiž schopna zajistit, aby institut odstoupení od smlouvy řádně plnil všechny své funkce. Zhodnocení stávající úpravy odstoupení v platném občanském zákoníku ovšem ukazuje, že ji v řadě případů nemůžeme označit za bezproblémovou.

V této souvislosti do popředí vystupuje i největší nedostatek současné právní úpravy, kterým je bezpochyby legislativně opomíjená ochrana práv třetích osob nabytých v dobré víře a s ní související dlouholetá nejednotnost v rozhodovací praxi soudů, jež vyvrcholila nejenom ve spor mezi Nejvyšším soudem a Ústavním soudem, ale také v nejednotnost na půdě samotného Nejvyššího soudu. Přestože se zdálo, že je tento nejproblematictější bod související s odstoupením od smlouvy již definitivně úspěšně vyřešen, poslední vývoj ukazuje, že cesta ke kýženému konsenzu zdaleka nebude tak jednoduchá. I když je ovšem ochrana práv třetích osob nabytých v dobré víře jistě problémem nejvýznamnějším, opomenout nemůžeme ani další drobné nedostatky stávající právní úpravy, za něž lze označit například ne zcela přesné pojmosloví občanského zákoníku, nedostatečně vyřešený vztah účinků odstoupení a zajišťovacích právních prostředků, některé problémy spojené s následným vypořádáním smluvních stran, poskytnutí práva na odstoupení od

smlouvy uzavřené v tísni namísto postižení této smlouvy relativní neplatností či zcela nesmyslná dvojkolejnost právní úpravy občanského a obchodního zákoníku.

Cílem této práce bylo v první řadě rozebrat sporné otázky týkající se obecné právní úpravy odstoupení od smlouvy v občanském zákoníku a jednotlivá ustanovení občanského zákoníku poskytující jedné ze smluvních stran právo od smlouvy odstoupit. Dále jsem se zaměřil na nejaktuálnější problém spojený s odstoupením od smlouvy, kterým je ochrana práv třetích osob nabytých v dobré víře. Protože je současná odborná diskuze věnována v převážné většině pouze účinkům odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitosti při současném převodu nemovitosti na třetí osobu, snažil jsem se poukázat na samou podstatu řešení tohoto problému, která spočívá v ochraně práv třetích osob nabytých v dobré víře a která proto nemusí, resp. by dle mého názoru ani neměla, rozlišovat mezi věcmi movitými a věcmi nemovitými.

K daným otázkám a problematice jsem vždy uváděl různé názorové proudy a argumenty jejich zastánců s tím, že poté jsem vyjádřil i svůj vlastní názor podložený příslušným zdůvodněním. Významnou úlohu při výkladu příslušných ustanovení občanského zákoníku o odstoupení od smlouvy má i soudní praxe a je proto logické, že část práce je věnována právě judikatuře a polemice s jejími závěry.

Podstatnou část práce tvoří také úvahy *de lege ferenda*, jež jsou mimo jiné zaměřeny i na rozbor právní úpravy odstoupení od smlouvy v návrhu nového občanského zákoníku. Vzhledem k pokročilému stádiu, ve kterém se již návrh nového občanského zákoníku nachází, současná situace ostatně k podrobnému srovnání stávající a navrhované právní úpravy přímo vybízí. V této souvislosti mohu konstatovat, že přestože se právní úprava odstoupení od smlouvy v návrhu nového občanského zákoníku nevyvarovala drobných nedostatků, obecně ji lze označit za poměrně zdařilou, a to přinejmenším s ohledem na tolik očekávané změny v oblasti ochrany práv třetích osob nabytých v dobré víře. Otázkou ovšem pochopitelně zůstává, v jaké podobě a zdali vůbec bude nakonec návrh nového občanského zákoníku schválen.

8. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Ústava České republiky	ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů
Listina základních práv a svobod	usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod uveřejněné pod č. 2/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů
občanský zákoník, ObčZ	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
obchodní zákoník, ObchZ	zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
zákon o advokacii	zákon č. 85/1996 Sb., o advokacii, ve znění pozdějších předpisů
zákon o ochraně spotřebitele	zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů
notářský řád	zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů
katastrální zákon	zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem	zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
zákon o soudech a soudcích	zákon č. 6/2002 Sb., o soudech, soudcích, přísedících a státní správě soudů a o změně některých dalších zákonů (zákon o soudech a soudcích), ve znění pozdějších předpisů
návrh nového občanského zákoníku	Návrh nového občanského zákoníku – verze návrhu zákona dostupná na portálu http://obcanskyzakonik.justice.cz po zpracování připomínek ke dni 29. 3. 2009
důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku	Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, verze důvodové zprávy dostupná na portálu http://obcanskyzakonik.justice.cz po zpracování připomínek ke dni 29. 3. 2009

9. LITERATURA

Učebnice:

- 1) *Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.* Občanské právo hmotné 1. 4. vydání. Praha: ASPI, 2005.
- 2) *Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.* Občanské právo hmotné 2. 4. vydání. Praha: ASPI, 2006.
- 3) *Tichý L., Arnold, R., Svoboda, P., Zemánek, J., Král, R.* Evropské právo. 3. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006.

Komentáře:

- 4) *Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.* Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008.
- 5) *Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.* Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008.
- 6) *Eliáš, K. a kol.* Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek. § 1-487. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2008.
- 7) *Eliáš, K. a kol.* Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 2. svazek. § 488-880. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2008.
- 8) *Holub, M. a kol.* Občanský zákoník. Komentář. 1. svazek. 2. vydání. Praha: Linde, 2002.
- 9) *Holub, M. a kol.* Občanský zákoník. Komentář. 2. svazek. 2. vydání. Praha: Linde, 2002.

Odborné knihy:

- 10) *Knapp, V.* Splnění závazků a jiné způsoby jejich zániku. ČSAV, 1955.
- 11) *Kühn, Z., Bobek, M., Polčák, M. eds.* Judikatura a právní argumentace - Teoretické a praktické aspekty práce s judikaturou. 1. vydání. Praha: Auditorium, 2006.

Odborné časopisy:

- 12) *Mikeš, J., Švestka, J.* Význam odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnictví třetí osoby. *Právní rozhledy*, 2007, č. 9.
- 13) *Mikeš, J., Švestka, J.* Odstoupení od smlouvy ve vztahu ke kupní smlouvě o převodu nemovitosti. *Právní rozhledy*, 2000, roč. 8, č. 7.

- 14) *Malenovský, R.* K jednomu aspektu bezdůvodného obohacení v případě neplatné či zrušené smlouvy dle § 457 ObčZ. *Právní rozhledy*, 2007, č. 21.
- 15) *Spáčil, J.* Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby. *Právní rozhledy*, roč. 2006, č. 18.
- 16) *Melzer, F.* Vliv odstoupení od smlouvy na nabytí vlastnického práva. *Právní rozhledy*, 2006, č. 14.
- 17) *Pecha R.* Odstoupení od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti. *Bulletin advokacie*, 2002, č. 4.
- 18) *Štraus, J.* Odstoupení od smlouvy a věcná břemena. *Právní rádce*, 1997, č. 9.
- 19) *Bejček, J.* Nad přípustností smluvních odchylek od zákona. *Právní praxe v podnikání*, 1994, č. 9.

Ostatní:

- 20) Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, verze důvodové zprávy dostupná na portálu <http://obcanskyzakonik.justice.cz> po zpracování připomínek ke dni 29. 3. 2009.
- 21) Automatizovaný systém právních informací (ASPI).

10. SUMMARY

Thesis title: Withdrawal from a Contract

Key words: withdrawal from a contract
discharge of obligations
Civil Code

The withdrawal from a contract represents one of the means by which the obligation can be discharged. This issue has become high current recently above all due to debate regarding the effects of the withdrawal from the real estate purchase contract in relation to the rights of third persons acquired in good faith. However, there are many other legal issues related to the right of withdrawal, which are controversial both in legal theory and judicial practise. Considering the upcoming recodification of the private law the time for analysis and critical evaluation of existing and proposed legislation on withdrawal from a contract could not be more suitable.

The aim of this thesis is to describe the withdrawal from a contract under the Civil Code as a unilateral legal act, which discharges the obligation with the effect *ex tunc*. This thesis is based on the conclusions of legal theory, on my personal opinions and also on the judicial decisions of courts of all instances, including the Supreme Court of the Czech Republic and the Constitutional Court of the Czech Republic.

The thesis is composed of seven main parts, each of them dealing with different aspects of withdrawal from a contract. Part two is introductory and focuses on the summary of the background of the issue. The general regulation of withdrawal, including its relationship to other relevant legal institutes, is analyzed in the third part of this thesis. Part four concentrates on the most recent issue associated with withdrawal from a contract, which led to the fundamental conflict between the Supreme Court of the Czech Republic and the Constitutional Court of the Czech Republic. This issue is essentially

a question of the effects of withdrawal from the purchase contract in relation to the property rights of third persons acquired in good faith in those cases, where the real property had been further transferred to a third party before the seller withdrew from the purchase contract.

Another area associated with the withdrawal under the Civil Code is the particular part, which deals with the various provisions of the Civil Code containing the right of either contracting party to withdraw from a contract and the issues associated with these provisions. This particular part is contained in part five of this thesis, whereas the separate chapter is focused on legal regulation of consumer contracts and consumer protection, whose importance has significantly increased in recent years, namely due to the activity developed by the European Community in this area.

Last but not least it is necessary to point out the considerations *de lege ferenda*, which account for a significant part of this thesis. These considerations are summarized in the sixth part and they are mainly linked to the proposed regulation of withdrawal from a contract in the new Civil Code, which is, with regard to almost final form of this regulation, quite logical.

Final conclusions, which summarize the whole issue and also express my point of view, are drawn in part seven.